



Technische Omschrijving

Versie 1.0

d.d. 15 maart 2023

Fase 4 – Wonen in De Kuil

25 woningen – Blok D

DE KUIL

VOORWOORD

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de contracttekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en contracttekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

DEEL 1 : ALGEMEEN

In dit deel vindt u informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van Heijmans van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

DEEL 2 : DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

DEEL 3 : STAAT VAN AFWERKING

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Als u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider via het [klantplatform MijnHeijmans.nl](https://www.heijmans.nl/klantplatform) of via onderstaande contactgegevens.

Uw kopersbegeleider is bereikbaar per:

Telefoon: +31 (0)10 266 26 00
E-mail: kopersbegeleidingwest@heijmans.nl *s.v.p. de communicatie via uw klantplatform laten verlopen*

Postadres:	Heijmans Woningbouw B.V.	Bezoekadres:	Heijmans Woningbouw B.V.
Postbus:	4032	Adres:	Oostmaaslaan 71
Postcode:	3006 AK	Postcode:	3063 AN
Plaatsnaam:	Rotterdam	Plaatsnaam:	Rotterdam

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
INHOUDSOPGAVE	3
DEEL 1: ALGEMEEN.....	5
CONTRACTSTUKKEN.....	5
STAAT VAN WIJZIGING (ERRATUM) & AANVULLENDE INFORMATIE	6
ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT	6
ENERGIELABEL	6
MOGELIJKHEID WOONWENSEN	7
SANITAIR, TEGELWERK EN (GEEN)KEUKEN	7
PARKEREN	7
LAADINFRA	8
DEELMOBILITEIT	8
FIETSENSTALLING.....	8
DE GROENE VALLEI	9
VOORZIENINGEN ALGEMENE DELEN	9
HUISAFVAL.....	9
APPARTEMENTSRECHTEN.....	9
VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE).....	10
DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING	10
INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN.....	11
KRIJTSREEMMETHODE	11
BESCHERMDE DIERSOORTEN	11
SWK.....	11
SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	12
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO).....	13
VRIJ OP NAAM (V.O.N.).....	13
LEVERING- /EIGENDOMSAKTE	14
TERMIJNEN EN BETALINGEN	14
OPLEVERINGSPROGNOSE	15
UW HUIDIGE WONING.....	15
OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN	15
CONSUMENTENDOSSIER	15
VERZEKERINGEN	16
AANSLUITING/LEVERING VAN WARMTE, KOUDE EN ELEKTRA	16
WAT BETEKENT DIT VOOR U?.....	17
ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE.....	17
VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING.....	17
WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	18
DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING.....	19
GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING	20
RIOLERING	20
(PRIVÉ)BUITENRUIMTE EN AFSCHIEDINGEN	20
FUNDERING EN VLOEREN	21
BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN	22
DAKAFWERKING	23
GEVELOPENINGEN	23

HANG- EN SLUITWERK	24
BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN	25
BUITENBEGLAZING	26
TRAPPEN	26
VLOERAFWERKING	26
BINNENWANDAFWERKING	27
PLAFONDAFWERKING	28
SCHILDERWERK	28
KEUKENINSTALLATIE	28
SANITAIR	29
GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	29
WATERINSTALLATIE	29
VERWARMING EN KOELING	30
BALANS VENTILATIE (WTW)	32
ELEKTRA	33
ZONNESTROOMINSTALLATIE	35
DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING	36
AFWERKSTAAT	36
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	37

Deel 1: Algemeen

Contractstukken

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwenstekeningen worden via het klantplatform MijnHeijmans als contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en toleranties vanuit de bouw. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatieventielen en rookmelders.

Op het waarmedingsformulier van de koop-/aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de verkooptekeningen is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van uw toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de op de situatietekening getoonde erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatprofielen, (bovengrondse) nutsvoorzieningen, huisvuilopstelplaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd, zoals de uitstraling, toegang (bijv. toegangspoorten) en invulling van de Nelson Mandelaschool en Huis Op Zuid (wonen en sport). Ook de inrichting van het Hof, inclusief toegangen, (openbaar toegankelijk) is indicatief. Zoals bijvoorbeeld de posities en uitvoering van bomen, paden, afmetingen van toegangsbruggetjes naar de woningen, afmetingen van de wadi's en de plantvakken, enz.

Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattengronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting

Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) contracttekeningen proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de contracttekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de contracttekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Staat van wijziging & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd staat van wijzigingen. Deze staat van wijziging zal schriftelijk (via klantplatform MijnHeijmans) met u worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Energielabel

Heijmans Vastgoed B.V. is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de **BENG-2 indicator** wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Heijmans Vastgoed B.V. maakt, voordat de bouw van uw woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardwoning, zoals Heijmans Vastgoed B.V. deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning.

Mogelijkheid woonwensen

U wordt tot aan de sluitingsdatum van het showroomtraject in de gelegenheid gesteld in overleg met kopersbegeleiding te kiezen uit nog mogelijke aanpassingen via onze projectshowrooms, conform de kopershandleiding. De sluitingsdata voor het kiezen van de mogelijke aanpassingen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd.

Sanitair, tegelwerk en (geen)keuken

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenmeubel en apparatuur, wel zijn er conform de nultekeningen keukeninstallatiepunten aangebracht. De woning is standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toilet (ten) en de badkamer. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van uw sanitair (mits aansluitingen hetzelfde blijven) en tegelwerk in uw toilet c.q. badkamer. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie aangaande het meer- en minderwerk of de procedure meer- en minderwerk staat vermeld in de kopershandleiding welke u vindt op het klantplatform MijnHeijmans.

Parkeren

Veel woningen in blok D (zie prijslijst) beschikken over een eigen vaste stallingplaats die is gelegen in de afgesloten stallingsgarage of op het binnenterrein.

De vaste stallingsplaatsen dienen, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden. In de stallingsgarage zijn er naast de stallingsplaatsen voor de bewoners van de blokken A, B, D en H ook 35 stallingsplaatsen voor de bewoners van Huis op Zuid, 6 stallingsplaatsen voor de Nelson Mandelaschool en 45 stallingsplaatsen voor Vesteda. Alle stallingplaatsen zijn toegankelijk via de elektrisch bediende poort, gelegen tussen blok H en C, die bedienbaar is door middel van een handzender. Per stallingplaats wordt één handzender verstrekt. Eigenaren/gebruikers kunnen de stallingsgarage te allen tijde betreden middels de loopdeur naast de in- en uitrit. Deze loopdeur kan worden geopend met een sleutel. Ook is de stallingsgarage te bereiken via het parkeerdek middels een trap of lift bij de entree van blok A. De 3^e entree is in blok A tegenover de school. Het is niet toegestaan om motorvoertuigen (o.a. motoren, scooter, auto's) buiten de daarvoor bestemde stallingplaatsen te parkeren.

De bewoners van de blokken D, F en G hebben ook vaste stallingsplaatsen en/of privé parkeerboxen in het binnenterrein. Alle stallingplaatsen en parkeerboxen zijn toegankelijk via de elektrisch bediende poort, gelegen tussen blok E en F, die bedienbaar is door middel van een handzender. Per stallingplaats/parkeerbox wordt één handzender verstrekt. De gecombineerde in- en uitrit naar het binnenterrein is gesitueerd aan de Jacominastraat. Eigenaren/gebruikers kunnen het binnenterrein te allen tijde betreden middels de loopdeur naast de in- en uitrit. Deze loopdeur kan worden geopend met een sleutel. Het is niet toegestaan om motorvoertuigen (o.a. motoren, scooter, auto's) buiten de daarvoor bestemde stallingplaatsen te parkeren.

Voor alle eigenaren en gebruikers van de stallingsgarage en het binnenterrein (zowel auto- als fietsparkeren) wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Het binnenterrein en de

stallingplaatsen (zowel auto- als de fietsplekken) voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) normen voor een stallingsgarage en stallingsplaatsen uit de NEN 2443. Verkrijger is ermee bekend dat de gemeente Rotterdam geen (bewoners)parkeervergunningen verstrekt aan bewoners van De Kuil.

Laadinfra

In de stallinggarage en het binnenterrein worden voorzieningen t.b.v. oplaadpunten van elektrische auto's op basis van het principe "dynamisch laden" voorzien. Er wordt een zogenaamde vlakbandkabel tegen de wand en/of plafond langs alle stallingsplaatsen gemonteerd. Op deze vlakbandkabel kunnen in de toekomst optioneel laadstations worden aangesloten, door een n.t.b. leverancier via de VvE, welke d.m.v. een slim managementsysteem de auto's dynamisch kunnen opladen. De laadsnelheid wordt automatisch bepaald/aangepast door een nader te bepalen partij die de laadvoorzieningen aanbrengt. De laadvoorzieningen zijn oplaadpunten tegen de wand of aan een plafondbeugel (voor de plekken in het midden) gemonteerd. Om aanrijding van de plafondlaadpunten te voorkomen zullen de stallingsplekken in het middendeel voorzien worden van biggenruggen zodat de plekken maar van 1 kant in te rijden zijn.

Nagenoeg alle stallingsplekken kunnen optioneel voorzien worden van de mogelijkheid tot elektrisch laden. Daarnaast wordt er voorzien in (aparte) laadstations t.b.v. de elektrische deelauto's.

Deelmobiliteit

Heijmans heeft duurzaamheid hoog in het vaandel en vindt het belangrijk om uw woonomgeving zo aangenaam mogelijk te maken. De inzet van elektrische deelauto's als service helpt daarbij. Als bewoner kunt u gebruik maken van de elektrische deelauto's die in de stallingsgarage komen. Hier staat een nader te bepalen vergoeding tegenover. De deelauto is eigendom van de nader te bepalen exploitant.

Vier stallingsplaatsen in de stallinggarage en één stallingplaats op het binnenterrein zijn gereserveerd voor een elektrische deelauto. Deze stallingplaatsen zijn eigendom van de VvE's en voorzien van elektrische oplaadpunten. De stallingplaatsen worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren/eigenaren voor gebruik t.b.v. de deelauto's. De voorwaarden waaronder dit geschiedt zijn onder meer dat het beheer en de exploitatie van de deelauto door een derde zal worden uitgeoefend, die daaromtrent een overeenkomst aangaat met de VvE. De kosten voor het feitelijk gebruik van een deelauto zullen rechtstreeks door de exploitant bij de betreffende bewoner/gebruiker in rekening worden gebracht. Eventuele kosten die niet rechtstreeks aan een bewoner/gebruiker in rekening kunnen worden gebracht, komen voor rekening van de VvE en daarmee voor rekening van de eigenaren van alle woningen, ongeacht of en zo ja, hoeveel een eigenaar/bewoner gebruikmaakt van de deelauto's. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven. Houdt er rekening mee dat bij oplevering van de woningen de deelauto (mogelijk) nog niet in gebruik is.

Fietsenstalling

Het totale project De Kuil wordt in meerdere fasen ontwikkeld en gerealiseerd en bevat een aantal collectieve fietsenstallingen op verschillende plekken in het plan. Elke fietsenstalling wordt toebedeeld aan één of meerdere blokken/woningen. De fietsparkeerplekken voor blok D bevinden zich in de inpandig afgesloten fietsenstalling op de begane grond van blok D. Deze fietsenstalling wordt voor de gewone fietsparkeerplekken gedeeld met blok G. De fietsenstalling is te bereiken via de entree van blok D.

Blok D heeft in eerste instantie per woning kleiner dan 65 m² GBO het recht op tenminste 3 fietsparkeerplekken, per woning tussen 65 en 85 m² GBO het recht op tenminste 4 fietsparkeerplekken en per woning groter dan 85 m² GBO het recht op 5 fietsparkeerplekken in de daarvoor bestemde fietsparkeerplekken. Daarnaast heeft blok D recht op tenminste 14 zogenaamde bredere fietsparkeerplekken en 5 specials (zoals bijvoorbeeld een krat-/bakfiets).

De fietsparkeerplekken en de collectieve fietsenstallingen voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) NEN 2443. De doorgang tot de fietsenstalling heeft een beperkte doorgang (breedte) van ca. 100 cm.

De groene vallei

In het midden van het project 'Wonen in De Kuil' komt op maaiveld een gemeenschappelijke groenvoorziening zoals indicatief aangeduid op tekening, ook wel 'de groene vallei' of 'het Hof' genoemd. Deze groenvoorziening is eigendom van de VvE en zal door de VvE worden onderhouden en in stand worden gehouden. Bij de groene vallei behoren ook de toegangen hier naar toe, dit betreft de toegangen tussen blok A en de school, tussen blok F & G en de school, tussen blok E en D, tussen blok D en C (tevens entree stallingsgarage) en tussen blok A en B. De groene vallei en toegangen worden pas aangebracht en opgeleverd aan de VvE na gereedkomen van de laatste deelfase (blok D) van het project. De bewoners kunnen hier overlast en/of verminderd uitzicht van ondervinden. Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering van de laatste fase is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen. De toegang tot de groene vallei is (semi)openbaar.

Voorzieningen algemene delen

Nabij de entree komt een CVZ-kast, technische ruimte voor de hydrofoorinstallatie t.b.v. de waterdruk voor de hoger gelegen lagen (wataansluitingen) en een technische ruimte voor het irrigatiesysteem t.b.v. de plantenbakken op de begane grond, de balustradebakken (plantenbak achter borstwering) en plantenbakken op de 5^e verdieping. Het nevelplein in de groene vallei wordt aangesloten op de centrale voorzieningen van blok D. Het verbruik komt ten laste van de betreffende VvE.

Huisafval

In het openbare gebied, tegenover blok E en F worden voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil voor de woningen. In het complex zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

Appartementsrechten

Daar waar gesproken wordt over de woning, appartement, maisonnette of het huis, dient gelezen te worden het appartementsrecht. De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van de grond van het gehele gebouwdeel komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning, stallingsplaats en/of privé buitenruimte) en het medegebruikrecht van gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd zoals vastgesteld in de akte van splitsing. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het

trappenhuis, de hal, de lift, daken, gevels en de gezamenlijke installatie. Appartementenrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementenrechten is gesplitst. Om een gebouw in appartementenrechten te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementenrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als eigenaar van een appartementenrecht (woning of stallingsplaats) bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementenrechten een VvE worden opgericht. Iedere appartementenrechtseigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartementenrecht vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten. Als koper van een woning in blok D neemt u deel aan meerdere VvE's:

- vanuit de hoofdsplitsing neemt u deel aan de hoofd VvE waarin o.a. het Hof (inclusief toegangen) zit,
- vanuit de ondersplitsing neemt u deel aan de sub VvE van blok D; en (indien van toepassing)
- aan de sub VvE van de stallingsgarage; of
- aan de sub VvE van het binnenterrein.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementenrechten (privégedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel); en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk zijn;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privégedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren; en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Inbraakbeveiliging en politiekeurmerk veilig wonen

Uw woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet.

Krijtstreepmethode

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren (met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de zogenaamde krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is, dan staat dit op de verkooptekening aangegeven.

Beschermde diersoorten

In het ontwerp is rekening gehouden met faunavoorzieningen in de gevels en op de daken in de vorm van nestkasten voor bijvoorbeeld vleermuizen, huismussen, koolmezen en gierzwaluwen. Heijmans heeft het recht om meer- of minder aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij u als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen

controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

LET OP: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

SWK garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules I F en II U. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans Vastgoed B.V. is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving en de contracttekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt derhalve met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Heijmans Vastgoed B.V. (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Om een beroep op de gebrekenwaarborg/garantie te behouden is het van belang dat de betreffende VvE diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking, sedum daken, goten, enz. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels het consumentendossier, zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving. In verband met veiligheid is het niet toegestaan om zonder toestemming en veiligheidsvoorzieningen van de VvE het dak te betreden.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebreken Waarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van Heijmans Vastgoed B.V. na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien Heijmans Vastgoed B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin Heijmans Vastgoed B.V. is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling (www.swk.nl). Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans Vastgoed B.V. en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans Vastgoed B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO)

Besluit u om de woning te kopen dan ontvangt u de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning (en eventuele stallingsplaats) en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat u deze KAO (digitaal) heeft getekend, ontvangt u de KAO direct in het klantplatform MijnHeijmans. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

Vrij op naam (v.o.n.)

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte.
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.
- De kosten van kadastrale inmeting.
- De grondkosten.
- De bouwkosten.
- Het adviseurshonorarium.
- De verkoopkosten.
- De gemeentelijke leges.
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig).
- De aanlegkosten t.b.v. stadsverwarming.
- De aanlegkosten voor een externe koude-installatie.
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).
- Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.).
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom.
- Notariskosten voor de hypotheekakte.
- De kosten naar aanleiding van de gekozen optiemogelijkheden.
- De maandelijkse bijdrage en het eenmalige voorschot aan de verschillende VvE.
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, koude, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig).

Levering- /eigendomsakte

De levering- /eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw KAO. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans Vastgoed B.V. stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom van uw kavel aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen. Heijmans Vastgoed B.V. onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen drie akten getekend, te weten:

- De akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger.
- De akte van splitsing met betrekking tot de eigendomssituatie.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten niet in de koop/-aanneemsom kunnen zijn:

- De rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitprovisie voor de geldgever.
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke uitnodiging voor de voorschouw en de oplevering van uw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen. Het Hof (inclusief de toegangen) worden als laatste aangelegd.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning.

Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze schriftelijke uitnodiging af (circa 4 weken voor de oplevering van uw woning) waarin de exacte datum van de voorschouw en de oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

Eén á twee weken voor oplevering zal Heijmans Vastgoed B.V. met u de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare gebreken worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het "Proces-Verbaal van Oplevering" wordt zowel door Heijmans Vastgoed B.V. als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde gebreken dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder gebreken wordt opgeleverd.

Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is Heijmans Vastgoed verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Energielabel.
- Meetrapport Mechanische Ventilatie.

Tekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen.
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen.
- Revisie elektra + groepenoverzicht.

Gebruikshandleidingen

- Verwarming / koeling systeem.
- Temperatuurregeling.
- Ventilatiesysteem.
- Rookmelders.
- Projectspecifieke installaties.

Service en onderhoudsadviezen

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen.
- Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier.
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming.
- Projectspecifieke garantie (indien van toepassing).

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning middels een opstalverzekering verzekerd te zijn (via de VvE). Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens voor eigen rekening een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting/levering van warmte, koude en elektra

Uw woning is aangesloten op een collectief warmtenet, met andere woorden u heeft stadsverwarming. De installatie die de warmte opwekt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast (warm) treft u de leidingen aan van het warmtenet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. Bij een collectief warmtenet kunt u niet kiezen welke leverancier aan u warmte levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van het warmtenet. Om uw rechten te borgen, heeft u wettelijke bescherming van de Warmtewet. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Uw woning is aangesloten op een collectieve koude-installatie, met andere woorden u heeft (vloer)koeling. De installatie die de koude opwekt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft

u de leidingen aan van het koudenet, de afleverset en de leidingen voor de huisinstallatie. Bij een collectieve koude installatie kunt u niet kiezen welke leverancier aan u koude levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van de koude installatie. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Wat betekent dit voor u?

In het bericht voor de oplevering, waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

Onderhoudsperiode met contractuele garantie

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die u bij de oplevering van uw woning van Heijmans Vastgoed B.V. zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels een schriftelijke uitnodiging zullen de data van deze kijkdagen aan u bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans Vastgoed B.V. stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. laarzen, helm en geel hesje) beschikbaar, die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1^e kijkmoment ontvangt u informatie hierover.

Wet bescherming persoonsgegevens

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Heijmans aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene/koper partij is (de KAO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

Deel 2: De woning; bouwomschrijving

Ruimtenaam	Terminologie bouwbesluit
Hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast warmen/koelen	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer/werkkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

Grondwerken en terreininrichting

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte laagste vloer	Het vloerpeil van de woningen wordt door de gemeente Rotterdam opgegeven en ligt op: - oplopend van circa 1.49 meter tot circa 2.60 meter boven NAP voor bnr D01 t/m D05. - circa 2.41 meter boven NAP voor bnr D06 t/m D10.
		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is circa 260 cm op alle verdiepingen, behalve: - Bnr D01 BG circa 370 cm. - Bnr D02 BG circa 350 cm. - Bnr D03 BG circa 320 cm. - Bnr D04 BG circa 290 cm. - Bnr D06, D07, D08, D09 en D10 BG circa 280 cm.
Ontgraven	Grond	Onder blok D	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Bestrating	Betontegels	Buitenruimte aan het Hof	Bij de woningen bnr D06 t/m D10 worden betontegels aangebracht met een tegelafmeting van circa 80x40x5 cm. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht. Tegels mogen niet verwijderd worden. Vanwege onderliggende nutsleidingen dienen nutsbedrijven ten alle tijden toegang tot het terras te krijgen, zonder hinder van obstakels.

Riolering

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rioleringsleiding	Kunststof en hemelwaterafvoer in aluminium	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuilwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gemeenteriool aangesloten.

(Privé)buitenruimte en afscheidingen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenruimte	Betontegels	Galerijen/terrassen	Op het terras van de woningen bnr D11 t/m D25 worden betontegels met een tegelafmeting van circa 50x50x5 cm op tegel dragers aangebracht. Deze tegels zijn eigendom van de privégebruiker en niet van de VvE. Deze tegels dienen gehandhaafd te blijven.
	Betontegels	Loggia	Betontegels met een tegelafmeting van circa 50x50x5 cm op tegel dragers worden t.p.v. de loggia (bnr D01 t/m D05) aangebracht. Deze tegels zijn eigendom van de privégebruiker en niet van de VvE. Vervanging voor andere tegels of bijvoorbeeld een

			houten vlonder is mogelijk met inachtneming van onderliggende waterkerende laag.
Balustrade	Metaal gecoat	Loggia	De balustrade bestaat uit metalen gecoate kaders en balusters van ca. 6x2 cm met lamellen van ca. 5x1 cm. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Beton	Op dakopstanden van loggia	Een prefab betonnen afdekking wordt op de dakopstand aangebracht. Op de dakopstand wordt de balustrade gemonteerd.
Terrasafscheidiging	Polyester	Plantenbak tussen terrassen op de begane grond	Op het terras tussen de woningen wordt een polyester plantenbak geplaatst met houten afwerking. De plantenbakken worden aangebracht met substraat, beplanting en voorzien van irrigatiesysteem. Plantenbakken zijn eigendom van VvE conform splitsingstekening.
	Polyester	Plantenbak tussen terrassen op de verdiepingen	Op het terras tussen de woningen wordt een polyester plantenbak geplaatst met houten afwerking. De plantenbakken worden aangebracht met substraat en beplanting. Plantenbakken zijn eigendom van VvE conform splitsingstekening.
	Polyester	Plantenbak achter borstwering met leuning op de verdiepingen	Achter de borstwering wordt een polyester plantenbak geplaatst. De plantenbakken worden aangebracht met substraat, beplanting en voorzien van irrigatiesysteem. Plantenbakken zijn eigendom van VvE conform splitsingstekening.
	Polyester	Plantenbakken op de 5 ^e verdieping	Op de 5 ^e verdieping wordt achter een gevelopstand en onder de raamkozijnen van de 5 ^e verdieping plantenbakken geplaatst. De plantenbakken worden aangebracht met substraat, beplanting en voorzien van irrigatiesysteem. De beplanting dient onderhouden te worden door de eigena(ar)en. Plantenbakken zijn eigendom van VvE conform splitsingstekening.

Fundering en vloeren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Fundering	Beton	In de grond	Voor de fundering wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen in de grond gevormde palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond, blok D	Geïsoleerde voorgespannen systeemvloer, isolatiewaarde; standaard Rc = 3,7 m ² K/W.
		Hal bnr D01	Bnr D01 heeft een kruipruimte ter plaatse van de hal onder de begane grondvloer. De kruipruimte is toegankelijk via een kruipluik van ca. 800x600 cm.

Verdiepingsvloer	Beton	De verdiepingsvloeren en dakvloer	De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een plaatvloer van geprefabriceerd beton; de v-naden aan de onderzijde blijven in het zicht.
-------------------------	-------	-----------------------------------	--

Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Metselwerk	Buitengevels, behalve de groene vallei georiënteerde gevels	Het metselwerk betreft een zogenaamde restklezoor en is in halfsteensverband uitgevoerd. De gevelsteen is een handvormsteen. Bij bnr D01 t/m D05 en D21 t/m D25 zijn stenen bij de accenten met de frogzijde naar voren toegepast. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestroken, iets terugliggend. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Houten bekleding	Buitengevels, de groene vallei georiënteerd	De houten bekleding wordt in verticale houten delen uitgevoerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Beplating	Plafond en gevelafwerking loggia	Het plafond en de gevelafwerking van de loggia worden uitgevoerd in een cementgebonden vezelplaat. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Afmetingen van de platen worden in het werk bepaald en kunnen afwijken van hetgeen getoond op verkooptekening.
Binnenspouwblad	Houtskeletbouw/beton	Alle voor-, zij- en achtergevels	Het houtskelet element of de spouwmuur wordt geïsoleerd. Isolatiewaarde $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
	Cellenbeton of HSB	Dakopstand	Het binnenblad van de verhoogde dakopstand wordt in cellen beton blokken of HSB elementen uitgevoerd.
Woning scheidende wanden	Beton	Tussenwanden indien van toepassing	De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als beton met een dikte van circa 25 cm, conform tekening.
	Metalstud	Tussenwanden indien van toepassing	De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metalstud met een dikte van circa 15, 25 of 27 cm, conform tekening.
Binnenwanden	Cellenbeton	Niet dragende scheidingswanden	Lichte scheidingswanden met een dikte van circa 10 cm, conform tekening.
Voorzetwand met plateau	Metalstud/ gipsplaten	Ombouw van het inbouwreservoir toilet	Lichte scheidingwand, bestaande uit een metalen frame afgewerkt met gipsplaten.
Dilatatievoegen	Verticale doorlopende voegen	Conform opgave van de leverancier en	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen

		in overleg met de constructeur	opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
Gevelateien	Staal	T.p.v. metselwerk gevel(s)	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Geveldraggers	Staal	T.p.v. metselwerk gevel(s)	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij wand- en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van V-naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Nestkasten	Woodstone/ multiplex	Conform verkooptekenin g	In de gevels van de woningen zijn enkele inbouw nestkasten opgenomen. Het type en de positie van de inbouw nestkasten is bepaald op advies van een ecooloog en de indicatieve positie is aangegeven op de verkooptekeningen.

Dakafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Plat dak bovenste laag	Tweelaagse dakbedekking voorzien van waterretentie kratten, grindpakket, zonnepanelen, overige installaties, tegelstrook en aanlijnbeveiliging conform verkooptekening. Isolatiewaarde plat dak Rc = 6,3 m ² K/W.
	Bitumineuze dakbedekking	Plat dak t.p.v. de galerijen/ terrassen en loggia	Bitumineuze dakbedekking. Gemiddelde isolatiewaarde plat dak Rc = 6,3 m ² K/W.
Dakdoorvoeren	Kunststof/metaal	Op het dak	Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioelstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.
Daktrim	Aluminium	Dakrand houten- en metselwerkgevels	Afwerking van de dankrand door middel van een aluminium in kleur gemoffelde daktrim. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Gevelopeningen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen, raam- en deurkozijnen	Kunststof	De kozijnen van de woning	De buitengevelkozijnen, raam- en deurkozijnen zijn van kunststof en aan de buitenzijde uitgevoerd met rechte hoekverbindingen van 90° zoals die ook bij houten kozijnen worden toegepast. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als kiep- of draai-kiepraam. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Buitendeur	Kunststof met glasvulling	Voordeur	De voordeuren zijn van kunststof met glasvulling. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
		Bnr D01 t/m D10	Voordeur voorzien van kalf met brievenbus. (Overige bnrs hebben een postbus bij de hoofdentree).
	Kunststof met glasvulling	Deuren loggia, terras en frans balkon	De deuren zijn van kunststof met glasvulling. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Schuifpui	Kunststof met glasvulling	Loggia en terras	De buitengevelkozijnen en schuifdeuren naar de loggia's of terrassen zijn van kunststof met glasvulling. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Kunststeen marmere composit	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Dorpels	Composietsteen	Buitendeuren en schuifpui	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Waterslagen	Aluminium gemoffeld	Onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Balustrade	Metaal	Frans balkon en loggia	De metalen balustrade van het frans balkon en de loggia's zijn uitgevoerd in kaders en balusters. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Leuning	Metaal	Bovenzijde borstwering terras achter de plantenbak	De metalen leuning op de bouwkundige borstwering (achter de plantenbak). De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van tochtprofielen.			

Hang- en sluitwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntsluiting met cilinderslot, gelijksluitend,	Voordeur	De voordeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voordeur (inbraakwerendheidsklasse 2).

	met kerntrek-beveiliging		
	Meerpuntssluiting met espangolet	De buitendeuren en schuifdeuren	De buitendeuren en schuifdeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting (inbraakwerendheidsklasse 2).
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk (inbraakwerendheidsklasse 2).

Binnenkozijnen en - deuren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Staal	conform contract-tekening	Bij afgelakte opdekdeuren plaatstalen montagekozijnen Svedex, type Match uitgevoerd met een bovenlicht (behalve bij een afwijkende verdiepingshoogte) en afgeslankt bovenprofiel.
	(hard)hout	Deurkozijn voordeur woning in de corridor/lifthal, bnr D14, D15, D19 en D20	Een (hard)hout FSC brandwerend plaatmateriaal. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Binnendeuren	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	conform contract-tekening	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deuren-pakket is opgenomen in; De brochure 'Keuzenpakketten Svedex deuren'. Nadere informatie hierover kunt u vinden in de kopersmap. Indien vanuit Bouwbesluit noodzakelijk, dan worden binnendeuren geluidswerend uitgevoerd.
		Meterkastdeur	De meterkasten worden voorzien van een Svedex deur met ventilatierooster onder- en boven in de deur. Bij de meterkasten komt er een lakboardpaneel i.p.v. glas in het bovenlicht.
	(hard)hout	Voordeur woning in de corridor/ lifthal, bnr D14, D15, D19 en D20	Een (hard)hout FSC brandwerend plaatmateriaal. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Svedex Mood.
		Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.

		Overige binnendeuren	Loopsloten.
Dorpels	Composietsteen	Toilet en badkamer	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Buitenbeglazing

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas	Buitenbeglazing	HR++ dubbele beglazing of waar nodig triple beglazing, daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is door het andere productieproces mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.

Trappen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vaste trap (dicht)	Vurenhout	Trap(pen) in de woning (bnr D01 t/m D10 en D21 t/m D25)	Dichte vurenhouten trap met stootborden, geground. De trap van bnr D01 en D02 bevat een bordes.
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht, geground. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen.
Muurleuning	Hardhout	Aan de wand naast de trap	Hardhouten ronde leuning, blank gelakt.

Vloerafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Afwerkvloer	Zwevende dekvloer	Dekvloeren woningen	Uw woning is voorzien van een afwerkvloer voorzien van vloerverwarming en -koeling op de constructieve systeem betonvloer. De badruimte heeft geen vloerkoeling. De afwerkvloeren worden uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 -NEN 2747. Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur van circa 3,5 cm, rekening houdend met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van

			een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.
Tegelwerk (vloeren)	Keramische tegels	Badkamer en toiletruimte	In de basis is een vloertegel van de Collectie Heijmans Premium opgenomen: Vloertegel afmeting circa 45x45 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd. Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen. Zie ook de kopershandleiding.
Algemeen	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
Scheurvorming	Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerk vloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m ² K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.		

Binnenwandafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandtegels	Keramische tegels	Toiletruimte	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen: Wandtegel liggend afmeting circa 40x25 cm. De wanden in het toilet wordt betegeld tot een hoogte van circa 150 cm.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen: Wandtegel liggend afmeting circa 40x25 cm. De wanden in de badkamer wordt betegeld tot het plafond.
Toilet (spuitwerk)	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	De wanden boven de wandtegels tot het plafond in de toiletruimte.
	De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.		
	Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de aangesloten projectshowroom. Zie ook de kopershandleiding.		

Wanden van meterkasten, berging en techniekruimte	Niet nader afgewerkt		
Overige wanden	Behangklaar	Binnenwanden	De wanden worden behangklaar opgeleverd. Deze wandafwerking is niet geschikt voor sauswerk.

Plafondafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Spuitwerk	Wit structuur spuitpleister	Alle betonplafonds (M.u.v. de meterkasten, berging (-en) en techniekruimte	De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen, deze V-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattoleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.

Schilderwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Algemeen	Alkydverf	Buitenschilderwerk indien van toepassing	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Watergedragen verf	Binnenschilderwerk	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Vaste trap (dicht)	Gegrond		Fabrieksmatig gegrond.
Vaste trap (open)	Gegrond		Fabrieksmatig gegrond.
Traphek/ balustrade	Gegrond		Fabrieksmatig gegrond.
Muurleuning	Watergedragen verf		Fabrieksmatig blank afgelakt.
Binnen aftimmering	Watergedragen verf		Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.

Keukeninstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Keukeninstallatie		Conform NUL tekening	De woning wordt standaard opgeleverd zonder keukenopstelling. Aansluitpunten installaties worden volgens de zogenaamde NUL-keukentekening in de woning aangebracht.

Sanitair

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Toiletruimte	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
Badkamer	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
Wasmachine	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	1x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. 1x verchroomde koudwater wasmachinekraan

Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de betreffende factsheet/brochure. Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen wat niet standaard in uw sanitair pakket Premium is opgenomen. Via de digitale showroom "Uw Huis Uw Wensen" kunt u kiezen (tot de sluitingsdatum) voor ander sanitair (mits aansluitingen hetzelfde blijven), waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.

Goten en hemelwaterafvoeren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hemelwater-afvoeren	Aluminium, vierkant	Conform verkooptekeningen	De hemelwaterafvoeren worden in/op de houten gevelbekleding (hofzijde) van de buitengevels aangebracht. De hemelwaterafvoeren van het platte dak van de bovenste verdieping worden op de waterberging in het hof aangesloten. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Aluminium, rond	Conform verkooptekeningen	De hemelwaterafvoeren worden op de gevel van de buitengevels aangebracht. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Noodoverlaten en spuwers	Aluminium, rechthoekig	Conform verkooptekeningen	De noodoverlaten en spuwers worden ter plaatse van galerijen/terrassen en platte daken conform verkooptekeningen aangebracht. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Waterinstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken, toilet, fonteintje, douche, wastafel en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire-toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting en de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.

<p>Tappunten warmwater</p>	<p>Kunststof waterleiding</p>	<p>Keuken, douche en wastafel in badkamer</p>	<p>De warmwaterleidingen worden vanaf de afleverset van Eneco in de "warme" meterkast in de woning aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de NUL-keukentekening. Vanaf de afleverset van Eneco in de "warme" meterkast wordt een aparte warmwaterleiding naar de keuken aangebracht om aan de BENG eisen te voldoen. De warmwatervoorziening van de woning voldoet hierdoor aan de eisen van het SWK.</p>
<p>Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen éénhendelmengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.</p>			

Verwarming en koeling

Uw woning is aangesloten op een collectief warmtenet en een collectieve koude-installatie, met andere woorden u heeft stadsverwarming en koeling. De installatie die de warmte en koeling opwekt is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmte- en koelnet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte het warmtapwater en warmwater voor de CV-installatie geproduceerd. Bij een collectief warmtenet kunt u niet kiezen welke leverancier aan u warmte levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van het warmtenet. Om uw rechten te borgen, heeft u wettelijke bescherming van de Warmtewet. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Het afgiftesysteem (vloerverwarming en vloerkoeling)

De woning wordt voorzien van vloerverwarming en -koeling.

Verwarming : De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Onder de getekende keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Positie van verdeler(s) conform verkooptekening. Deze verdelers zorgen ervoor dat het met water gevulde buizensysteem, dat niet zichtbaar in de vloer is verwerkt, van warm of koel water wordt voorzien om de woning gelijkmatig te verwarmen of te koelen. De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst op de positie conform de verkooptekening. Indien de verdeler in het zicht (niet in een berging of technische ruimte) komt, wordt deze afgewerkt met een omkasting. Om het vloerverwarmingssysteem goed te laten werken mag de warmteweerstand van de eventueel door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. Wij adviseren u hiermee rekening te houden, eventueel in overleg met uw vloer (afwerkings)leverancier.

Koeling : Met de collectieve koeling is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De koeling zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem (vloerkoeling) stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een lagere temperatuur gehouden worden. Om condensvorming op de vloer te voorkomen zal de groep van de badkamer niet meelopen met de koeling, de badkamer zal daarom niet koelen.

Aandachtspunten : Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om in de zomer en in de winter een goede koude- respectievelijk warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig effect op de functionaliteit van de vloerverwarming dan wel koeling. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/-bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming dan wel vloerkoeling. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator gemonteerd. De elektrische radiator wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Tapwater

De woning wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar (CW-klasse 4) in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

Temperatuurregeling

Positie van thermostaten conform verkooptekening. In de woning zijn thermostaten opgehangen zodat per vertrek de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden. De badkamer krijgt geen thermostaat, de groep van de badkamer loopt met een andere ruimte mee. Koelen is, om condensvorming te voorkomen, in de badkamer niet mogelijk. De thermostaten sturen, via een regelapparaat, de zonemotoren in de groepen van de vloerverwarmings-verdeler aan (open of dicht). Het regelapparaat is gemonteerd nabij de vloerverwarmingsverdeler. Om condensatie te voorkomen zal de groep van de badkamer niet meelopen met de koeling, de badkamer zal daarom niet koelen.

U dient er rekening mee te houden dat opwarmen van dit laagtemperatuur systeem meer tijd in beslag neemt vergeleken met een traditioneel systeem zoals bij radiatoren. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-en) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen er voor dat de gewenste temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren.

Balans ventilatie (wtw)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Ventilatie-voorziening	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Conform verkooptekening	<p>Door de ventilator in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen.</p> <p>De warmtewisselaar in de WTW-installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit je woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen.</p> <p>De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden wordt de buitenlucht buiten de warmtewisselaar om in de woning ingeblazen, de zgn. "bypass". Op het dak worden t.b.v. de toevoer van de WTW kanalen gelegd naar de dakrand. De uitmonding van deze kanalen komen in het zicht.</p>
Afzuigventielen	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; exacte aantallen en positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
Inblaasventielen	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; Exacte aantallen en positie Nader te bepalen	Aantallen volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
Bediening	Bediening	Conform verkooptekening	<p>In de keuken zit een RF-bediende (draadloze) vierstanden schakelaar waarmee u de ventilatie standen kan regelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 bedieningsstanden: Hoog / midden / laag / afwezig • Timerfunctie: 15, 30 of 60 min • Automatische stand
Algemeen		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condens drogers worden geplaatst. In basis zijn er geen aansluitpunten voor een wasdroger voorzien.

		Leidingwerk techniek	Het leidingwerk van de WTW-installatie in de ruimte techniek/berging wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.
--	--	----------------------	---

Elektra

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hoofdaansluiting			De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen in de meterkast.
Schakelmateriaal	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de techniekruimte en meterkasten. De wandcontactdozen in de meterkasten zijn reeds bezet voor de installaties.
Hoogte schakelmateriaal			<p>Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op circa 1.050 mm + vloerpeil.</p> <p>De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op verkooptekening aangegeven.</p> <p>Overige wandcontactdozen en loze leidingen worden standaard op circa 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op verkooptekening. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.</p>
Lichtaansluitpunten		Plafond en wanden, conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.
Aansluitpunten keukeninstallatie			<p>Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht;</p> <ul style="list-style-type: none"> • twee dubbele wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik; • perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat • enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser • enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven • enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap • enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 1010, alsmede aan de voorschriften van het energiebedrijf, zoals geldend ten tijde van de vergunningaanvraag. Standaard is

uw woning voorzien van 3x25Amp aansluiting in de meterkast. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. Aangezien de woning niet wordt voorzien van een gasaansluiting zal een eventuele keuken met een elektrische fornuis aansluiting (2x230V) worden uitgerust. Hiervoor wordt een groep opgenomen in de meterkast.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rookmelders		conform verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
Deurbel	RVS	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker. Bnr D01 t/m D10 heeft een bel en een transformator. Overige bnrs belinstallatie aangesloten op de videofoon met een 2 ^e toon.
Videofoon		Conform verkooptekening	De woning (behalve bnr D01 t/m D10) wordt voorzien van handsfree wandtelefoon met kleuren LCD scherm, microprocessor gestuurd en druktoets voor deuropener.
Buitenlichtpunt		Gevel	Aan de gevel wordt een aansluitpunt (zonder armatuur) aangebracht. Deze is via de schakelaar, aangegeven op de verkooptekening, te bedienen.
		Gevel	Op de verkooptekening zijn lichtpunten (met armatuur) aangesloten op de CVZ aangegeven.
		Loggia	Ter plaatse van de loggia wordt een aansluitpunt (zonder armatuur) aangebracht. Deze is via de schakelaar, aangegeven op de verkooptekening, te bedienen.
Aansluiting UTP		Woonkamer	UTP bedraad met kabel CAT6 vanaf de meterkast (standaard UTP afgemonteerd), niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
Aansluiting CAI		Woonkamer	CAI-bedraad met kabel COAX vanaf de meterkast (standaard CAI afgemonteerd), niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
Aansluiting wasmachine		techniekrimte / techniekwone	1x enkele wandcontactdoos op een aparte groep.

Zonnestroominstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Zonnestroom- installatie	Zonnepanelen, t.p.v. het platte dak van de bovenste laag, worden op stalen frames geplaatst	Conform verkooptekening	Zonnepanelen zijn indicatief weergegeven op tekening. Deze installatie wordt op de algemene voorzieningen aangesloten. De omvormer is op het dak gepositioneerd.

Deel 3: Staat van afwerking

Afwerkstaat

Ruimte : Afhankelijk per woning	Vloer :	Wand :	Plafond :	Vertrektemperatuur (Conform SWK) ****
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Woonkamer/ werkkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 150 cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Berging	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Techniek	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-

**** De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel :	Materiaal / omschrijving :	Kleur :
Plantenbakken tussen terrassen	Polyester en verticale houten latten, Syberisch lariks (of vergelijkbaar)	Antraciet/grijs en vergrijsd
Plantenbak achter borstwering met leuning	Polyester plantenbak. Metalen leuning op de bouwkundige borstwering	Grijs
Gevelsteen	Baksteen, restklezoor, halfsteensverband (met accenten met de frogzijde naar voren)	Handvorm oranje/rood
Voegwerk metselwerk	Prefab voegmortel Doorgestreken, 3 à 5 mm verdiept	Grijs
Houten gevelbekleding	Verticale houten latten, Syberisch lariks (of vergelijkbaar)	Vergrijsd
Beplating plafond en gevelafwerking loggia	Cementgebonden plaat	Grijs
Dakbedekking plat dak	Bitumineus met grind	Zwartgrijs
Kozijnen	Kunststof	Buitenzijde grijs Binnenzijde wit
Buitendeur	Kunststof met beglazing	Buitenzijde grijs Binnenzijde wit
Buitenkozijnen en voordeuren (in de corridor/lifthal)	(Hard)hout	Witgrijs
Schuifpui	Kunststof met beglazing	Buitenzijde grijs Binnenzijde wit
Draaiende delen	Kunststof	Buitenzijde grijs Binnenzijde wit
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium gemoffeld	Grijs
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Geveldraggers/latei	Verzinkt staal, gepoedercoat	Grijs
Balustrade loggia en frans balkon	Metalen striphekwerk	Grijs
Dorpels	Composiet steen/hardsteen	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Aluminium, gepoedercoat	Grijs
Noodoverlaten en spuwers t.p.v. houten gevel	Aluminium	Lichtgrijs
Daktrim	Aluminium	Grijs
Muurafdekker	Beton	Lichtgrijs (naturel)

Binnenschilderwerk t.b.v. aftimmeringen, enz.	Watergedragen acrylaatverf	Wit
Trappen	Hout, gegrond	
Leuningen	Hout, gelakt	Blank
Handdoekradiator	In kleur gemoffeld metaal	Wit
Bestrating	Betontegels	Grijs

Algemene delen		
Vloer entreehal, lifthal, verkeersruimte en hoofdtrappenhuis begane grond	Vloertegel 50x50 cm	Antraciet
Vloer verkeersruimte verdiepingen	Marmoleum	Roze
Schoonloopmat entreehal, lifthal, verkeersruimte en hoofdtrappenhuis begane grond	Schoonloopmat	Grijs
Vloer hydrofoorroimte, werkkast	Vloertegel	Lichtgrijs
Vloer irrigatiesysteemruimte	Vloertegel	Lichtgrijs
Wanden entreehal, lifthal en verkeersruimte begane grond	Glasvezel behang geschilderd	Wit
Wanden verkeersruimte verdiepingen	Glasvezel behang geschilderd	Wit
Betonnen wanden trappenhuis	Beton	Betonkleur
Wanden hydrofoorroimte, werkkast en irrigatieruimte rondom uitstortgootsteen	Wandtegels	Lichtgrijs
Plafond entreehal en lifthal begane grond	Systeemplafond	Wit
Plafond verkeersruimte verdiepingen	Systeemplafond	Wit
Plafond trappenhuis	Beton	Betonkleur
Plafond technische ruimtes	Houtvezelpaneel	Lichtgrijs
Plafond fietsenstalling	Houtvezelpaneel	Lichtgrijs
Kozijnen algemene ruimtes en meterkast in algemene ruimtes	(Hard)hout	Grijs
Buitendeuren	(Hard)hout met glazen invulling	Grijs

Binnendeuren	(Hard)hout met glazen invulling	Grijs
Binnendeuren meterkast in algemene ruimte	Hout	Grijs
Vluchttrap	Stalen trap	Lichtgrijs
Balustrade vluchttrap	Metalen kaders en balusters	Lichtgrijs
Kozijn en deur in vluchttrap	Metaal	Lichtgrijs
Trappen in trappenhuis	Betontrap met schrobrand	Lichtgrijs
Muurleuning	Metaal	Witgrijs
Videofoon (camera, microfoon en luidspreker) hoofdentree	RVS	Grijs
Postkasten entree	RVS front	Grijs

