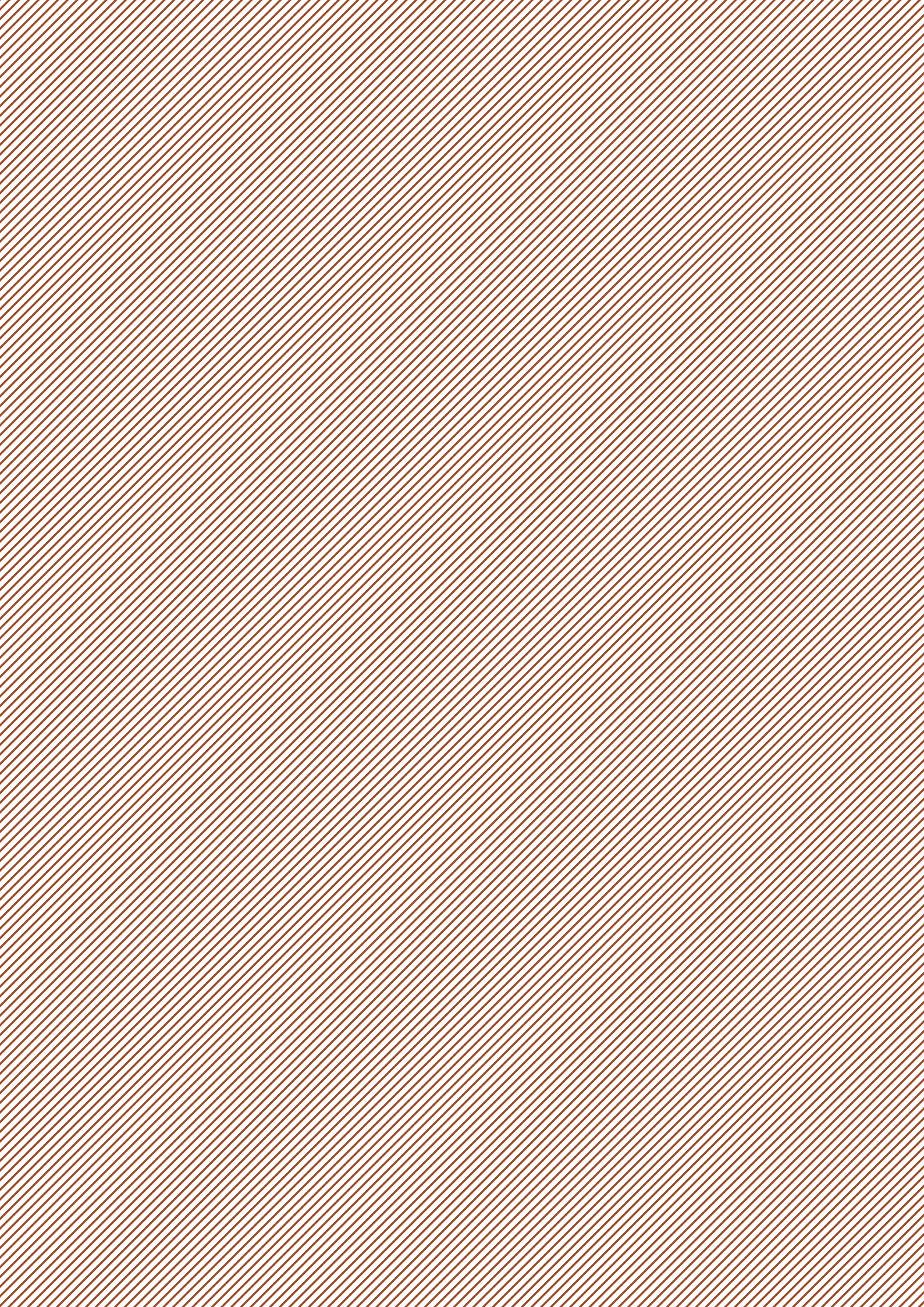




**TECHNISCHE OMSCHRIJVING
KETELHAVEN – 11 APPARTEMENTEN**



Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw appartement, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen 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.

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,

Wim de Valk, hij is bereikbaar per:

Telefoon: +31 (0)88 433 50 13

E-mail: kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl

Correspondentieadres:
Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. Kopersbegeleiding
Amundsenweg 13
4462 GP Goes

Bezoekadres:
Amundsenweg 13
4462 GP Goes

Verkoopbrochure

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt.

De verkoopbrochure is 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. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Heijmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure 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 situatietekeningen die in de verkoopbrochure, niet alleen de brochure maar als zodanig als een contractstuk zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. 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 ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

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 verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen.

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.

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van het appartement wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie

Het appartement voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is het appartement hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van het appartement van Heijmans een energielabel. Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Mogelijkheden woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit verschillende opties zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van het appartement deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

Sanitair en tegelwerk

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer en toiletruimte. Het sanitair en de tegels van de badkamer en toiletruimte worden uitgevoerd conform het Elite Pakket. Voor de specifieke omschrijving van het pakket verwijzen we naar de betreffende brochure. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding.

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats

Het parkeren voor bewoners en bezoekers van de appartementen geschiedt op het openbaar gebied.

Hagenplan/erfafscheiding

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel aan de Houtkade (Oostzijde) en Zuidzijde wordt door Heijmans voorzien van een groene erfafscheiding bestaande uit een beukenhaag. Ter hoogte van de damwand aan de zuid/westzijde van het gebouw wordt een gedeelte ingevuld met helmgras (of soortgelijke plan). Dit valt buiten de garantie van de SWK. De VVE is verplicht om de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het Bouwbesluit wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere kleur heeft die in beperkte mate afwijkt van de standaard beglazing.

Afvalcontainers

Het afval wordt verzameld in de ondergrondse containers, voor plastic en restafval die gesitueerd zijn in het openbaar gebied. U ontvangt te zijner tijd een pasje van de gemeente. Een en ander conform het afval-inzamelingsbeleid van de Gemeente Goes.

Luchtwaterwarmtepomp

Uw appartement wordt voorzien van een individuele verwarmingsopstelling middels een luchtwaterwarmtepomp. Met deze luchtwaterwarmtepomp wordt uw woning verwarmd en voorzien van warm water. Meer informatie hierover is terug te lezen in de aparte kopers handleiding luchtwaterwarmtepomp.

Zonwering

De appartementen worden aan de achtergevel voorzien van zonwering. Alle kozijnen krijgen screens, behoudens de terras kozijnen op de begane grond, balkon kozijnen op de 1^e en 2^e verdiepingen. De balkon kozijnen op de 3^e verdieping krijgen wel een screen. Dit i.v.m. geen schaduw van bovenliggende balkons. Conform het zonweringreglement worden de screens toegepast en kan er optioneel, op diverse plaatsen, worden gekozen voor screens. Op diverse plaatsen is zonwering niet mogelijk. Dit is weergegeven in het reglement.

De vereniging van eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud.

Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaren en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaren worden opgericht.

Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaren van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaren 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 appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaren. Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaren 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.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten 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 niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om dit gebouw in appartementen te splitsen heeft de notaris een akte opgemaakt. Deze splitsingsakte is met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw zijn aangegeven die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Door dit laatste is de splitsing een feit en zijn de appartementsrechten ontstaan, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Garantie- en Waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het appartementengebouw in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartementengebouw zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Heijmans vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement en gemeenschappelijke delen gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Heijmans verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden (www.swk.nl).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw appartement beschikbaar worden gesteld.

Uw appartement wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van het complete appartement, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, is uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

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 gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van Heijmans na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Heijmans verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij 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 maximumdekking per appartement en voor de gemeenschappelijke gedeelten, zie daarvoor de SWK Garantie - en waarborgregeling (www.swk.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

Limitering garantie

Indien u ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, dan wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat hier zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen waarin gesteld wordt dat de verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit is de zogenaamde Gelimiteerde Regeling.

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

Let op! Aan deze verkoopbrochure 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.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het appartementengebouw wordt (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO)

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO.

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 het appartement en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, 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.)

Het appartement wordt 'Vrij op naam' aan u verkocht. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement 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.

Tevens zijn in de koop-/aaneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aaneemsom 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 aaneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

Levering-/eigendomsakte

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen appartementen 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. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

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 appartementen (privé-gedeelten);
- 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 komen;
- 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 privé-gedeelten;

- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum).

De termijnen van de aaneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans 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 aaneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever 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.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond en het appartement van Heijmans aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen onder andere zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk 'Vrij op naam'):

- de rente tot de transportdatum 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 globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen.

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. Ook de van overheidswege genomen 'corona-maatregelen' kunnen van invloed zijn op het bouwproces. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel 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 appartement. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van 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. Strikt juridisch gezien is de prognose(s) slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 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 ter zake 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 appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd.

Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt. Bij het ter perse gaan van deze Technische Omschrijving zijn de mogelijkheden voor kijkdagen sterk beperkt door de van overheidswege uitgevaardigde 'corona-maatregelen'.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement 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 appartement.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met u het appartement inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u het appartement nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een 'Proces Verbaal van Oplevering' genoteerd. Het 'Proces Verbaal van Oplevering' wordt zowel door Heijmans als door u ondertekend.

De op het 'Proces Verbaal' genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat het appartement zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartement voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting/levering van warmte en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid).

Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Uw woning is voorzien van een lucht/water-warmtepomp. Deze installatie bestaat uit een deel wat buiten staat en een deel dat binnen staat. Het buitendeel, dat op het dak van het gebouw is gesitueerd, zuigt buitenlucht aan en draagt de warmte van de lucht over aan een vloeistof in de warmtepomp-installatie. De vloeistof wordt via leidingen naar het binnendeel getransporteerd. Het binnendeel van de warmtepomp-installatie zet de warmte om in bruikbare warmte voor de verwarming en voor het warm tapwater.

U heeft wettelijke bescherming van de Warmtewet, die in 2014 van kracht geworden is. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Aangezien een nieuwbouwappartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en warmte. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van het appartement, verstrekken wij EAN-codes en 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 appartement. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van het appartement 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 appartement.

Let daarbij op dat u in uw nieuwe appartement geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u ervoor 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 garantie/Garantie- en Waarborgregeling.

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in.

Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuw geconstateerde tekortkomingen die na de oplevering zijn ontstaan en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen.

Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden:

<http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw appartement van Heijmans dient te 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.

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 verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider via telefoonnummer 088 433 50 13 of e-mail kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl.

Heijmans Vastgoed
Rosmalen, januari 2021

Technische omschrijving

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
algemeen		rondom het appartement	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen in de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
aanleg	grond	tuin rondom gebouw grenzend Houtkade en achterzijde bij bouwnummers A01 en A02	aanvullen met uitkomende grond en voorzien van beukenhagen, ca. 60 cm hoog en inzaaien met gras volgens de tekeningen indien van toepassing. Tevens een schanskorf aangrenzend met de Kadewoningen, ca. 90cm hoog en duinhelm of gelijkwaardig.
bestrating	betonklinkers	Voorzijde appartementencomplex	door derden te realiseren of reeds gerealiseerd
privé terras	betontegels	in tuinen op de begane grond, bouwnummers A01 en A02	50x50 cm conform tekening
balkon	betontegels	op balkon op de 1 ^e verdieping, bij bouwnummer A03. Overige bouwnummers hebben een betonnen niet nader afgewerkte balkon.	50x50 cm conform tekening
damwand	Staal	ter hoogte van hoekpunt achtergevel met rechter zijgevel.	staalkleur
Voorzieningen			
parkeren		in openbaar gebied	door derden te realiseren of reeds gerealiseerd
afvalverwerking	ondergrondse afvalcontainer	in openbaar terrein	door derden te realiseren
bergingen		begane grond	in pandige berging
techniek/werkkast en meterkast algemeen	kalkzandsteen wanden	begane grond	invoer nutsbedrijven, meterkast algemene voorzieningen etc., toegang door beheerder VVE
hydrofooruimte	Kalkzandsteen en prefab wanden	begane grond	uitstort gootsteen en koud wateraansluiting, toegang door beheerder VVE
postkast	metaal	begane grond	postkast voor 11 appartementen, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Riolering			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater
uitvoering			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
Erfafscheiding			
groenvoorziening	beukenhaag	volgens tekening	erfafscheiding circa 60 cm hoog (onderdeel van VvE)
schanskorf	metaal met stenen	volgens tekening	erfafscheiding circa 90 cm hoog (onderdeel van VvE)
Fundering en vloeren			
fundering	beton	fundering gebouw	funderingsstroken, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur dan wel funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde: $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
verdiepingsvloer	beton	eerste en bovenliggende verdiepingen	breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
dakvloer	beton	dakvloer	breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
buitenspouwblad	metselwerk	gevel	volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4.5 \text{ m}^2\text{K/W}$
buitenspouwblad	prefab beton	luifel gevel hoofdentree en betonband voorgevel	volgens tekening en kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitenbetimmering	onderhoudsarme beplating	gevel bij terras 3 ^e verdieping	kleur volgens kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
betonband	beton	voorgevel entree	verticale betonband, kleur volgens kleur- en materiaalstaat
zonwering	screendoek	alle kozijnen ter plaatse van de achtergevel krijgen een zonwering. Behoudens de kozijnen op de terrassen van de begane grond en balkons op de 1 ^e en 2 ^e verdieping krijgen geen zonwering. Kozijnen op de balkon van de 3 ^e verdieping krijgen wel zonwering.	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
binnenspouwblad	kalkzandsteen	voor-, achter-, zij en kopgevel	binnen spouwbladen zijn uitgevoerd in diverse diktes, in de woning behangklaar.
woning scheidende wanden	kalkzandsteen	tussenwanden	de woning scheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve kalkzandsteenwand 30 cm dik, in de woning behangklaar.
binnenwanden	gasbeton	alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	lichte scheidingswanden, dikte 10 cm, behangklaar.
binnenspouwblad	prefab beton	wanden trappenhuis, wand lifkern en binnenspouwblad ter hoogte van begane grond tot 3 ^e verdieping	schoonwerk beton, voorzien van glasvlies met sauserk
binnenwanden	kalkzandsteen	wanden tussen schacht+ toilet en inpandige berging	10 cm dik, behangklaar.
binnenwanden	kalkzandsteen vellingblokken	algemene bergingen op de begane grond	10 cm dik, wanden zijn niet nader afgewerkt
binnenwanden	gipskartonplaat	thermische schil tussen de woning en algemene ruimtes. Wand positie is aan de buitenzijde van de woning.	wand is ter hoogte van de algemene bergingen niet nader afgewerkt en ter hoogte van de algemene gang voorzien van glasvlies met sauserk.
Platte daken, balkons en galerijen			
plat dak	baanvormige dakbedekking van bitumen.	dakvloer woongebouw dakvloer liftopbouw	voorzien, plaatselijk betontegels als looppad en als ballast in de hoeken dakdoorvoeren en dakrand afwerking van aluminium daktrimmen. Isolatiewaarde ter plaatse van de appartementen Rc = 6,0 m ² K/W
balkons	beton met anti slip profiel	achtergevels	beton niet nader afgewerkt; voorzien van hekwerk met beglazing;
luifel	prefab beton	entree voorgevel	beton niet nader afgewerkt
Gevelopeningen			
buitenramen en -deuren	kunststof	gevel t.p.v. privé gedeelten, met uitzondering van entree- en bergingsdeuren	binnen- en buitenzijde standaard met 45 graden verbinding en glad van structuur de kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitenramen en -deuren	hardhout	gevel t.p.v. algemene ruimtes let op gevelkozijnen ter hoogte van trappenhuis worden in kunststof uitgevoerd)	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
dorpels	kunststeen	onder de buitendeuren	
voordeur	samengestelde geïsoleerde houten deur	entree	houten deur, dekkend geschilderd; kleur volgens kleur- en materiaalstaat, voordeuren voorzien van weldorpel en garnituur
panelen kozijnen	onderhoudsarme beplating	in kozijnen / tussen kozijnen	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
gevel dragers en lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
vensterbanken	marmocomposit	onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
raamdorpels	aluminium	onderzijde raamkozijnen buitenzijde	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
postkasten	gemoffeld stalen postkasten	naast entreekozijn trappenhuis	gemoffeld stalen postkasten tableau
bellen tableau en deur videofoon verbinding	in kozijn	voorgevel entree	videofoon verbinding voor de appartementen
Binnenkozijnen en -deuren			
binnenkozijnen	staal	alle binnenkozijnen in woningen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht, m.u.v. meterkast
binnenkozijnen	houten kozijnen	alle kozijnen van algemene bergingen	voorzien van stootstrip
binnenkozijnen	houten kozijnen	alle kozijnen grenzend aan de algemene gang	
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke deur	alle binnendeuren in woningen	uitgevoerd als opdekdeur, m.u.v. meterkast
binnendeuren	prefab meterkast	meterkast	voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatiooster bovenin de deur; e.e.a. volgens tekening
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke deur	algemene ruimtes	voorzien van glas strook in het midden van de deur, met een dicht bovenpaneel.
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke deur	algemene bergingen	voorzien van schopplaat
deurkrukken	rvs – mood	binnendeuren	met bijbehorende rozetten
sluitwerk	metaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
		meterkast	kastslot
		overige binnendeuren	loopsloten
Hang- en sluitwerk			
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		voordeur, terras- / bergingsdeur	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
meerpuntssluiting met raamkruk		draai-kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
toegangsdeur		entree hoofdtrappenhuis	cilinderslot met moedersleutel; gelijksluitend met appartement;
Trappen			
trappen	schoonwerk beton	trappenhuis	betontrappen met schrobrand
daktrap	stalen trap/ vlizo trap principe	algemene gang 3 ^e verdieping	daktrap voor toegang tot dak
Beglazing			
bovenlichten	glas	bovenlichten binnenkozijnen in de woningen	enkel glas; met uitzondering van de meterkast (dicht paneel)
toegangsdeuren trappenhuis/ algemene gang	glas, brandwerend	algemene ruimtes	waar nodig brandwerend uitgevoerd en voorzien van veiligheidsbeglazing conform NEN 3569
beglazing	isolatieglas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren t.p.v. appartementen	HR++ isolatieglas, daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing.
Binnenwandafwerking			
behangklaar		conform staat van afwerking in de woningen	geschikt om te behangen, niet voor sauswerk
wandtegels	keramische tegels	toilet	conform tegelwerk Elite versie 2020 – hoogte conform 'staat van afwerking'; tot ca. 150 cm hoog
wandtegels	keramische tegels	badkamer	conform tegelwerk Elite versie 2020 – hoogte conform 'staat van afwerking' tot plafond
sputwerk	sputpleister	separaat toilet	boven het wandtegelswerk
wandafwerking	vellingblokken	bergingen	niet nader afgewerkt
Wandafwerking	kalkzandsteen en beton	algemene gang en trappenhuis	glasvlies met sauswerk

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Plafondafwerking			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds in privé gedeelten in woningen	met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
sputwerk	prefab beton	trappenhuis	onafgewerkt, deels voorzien van akoestisch plafond
sputwerk	prefab beton	algemene gang	voorzien van sputwerk, indien nodig akoestisch sputwerk
bergingen	houtwolcement plaat	algemene bergingen	kleur naturel
Vloerafwerking			
cementdekvloer	zandcement	badkamer en toilet	
cementdekvloer	anhydriet	appartementen m.u.v. badkamer en toilet	
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toilet	conform tegelwerk Elite versie 2020; t.p.v. draingoot worden tegels onder afschot gelegd; u dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij u dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.
cementdekvloer	zandcement	algemene bergingen en ruimtes	met slijtlaag
tegelwerk	keramische tegels	entree begane grond	60x60 standaard tegels
vloerbedekking	tapijt	algemene gangen verdiepingen	vloerbedekking; Modulys DSGN absolute type 822
Diverse afwerkingen			
dorpels	kunststeen	toilet, badkamer	antraciet
Schilderwerk			
watergedragen	acrylaatverf	binnenzijde gevelkozijnen + aftimmeringen,	volgens kleur- en materiaalstaat
Keukeninrichting			
keuken			aansluitingen conform 0-tekening projectleverancier
afzuiging			afzuigkap dmv recirculatiekap door derden
keuken algemeen			standaard aansluitpunten in de keuken kunnen kosteloos verplaatst worden voor sluitingsdatum ruwe(afbouw)
Hemelwaterafvoeren			
hemelwaterafvoeren	alle gevels waar nodig uitgevoerd in aluminium	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld daar waar nodig stalen ondereinden
Waterinstallatie			
tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	
tappunten warmwater	kunststof waterleiding	keuken, douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van het appartement voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
tappunt koud water buiten	vorstvrije buitenkraan	achtergevel ter hoogte van de balkons en terras begane grond	
Sanitair			
wasmachine	kraan en afvoer	berging	wasmachinekraan; afvoer voorzien van t-stuk ten behoeve van afvoer van droger

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
toilet	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Elite versie 2020. Voor de specifieke omschrijving verwijzen wij naar de betreffende brochure
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Elite versie 2020. Voor de specifieke omschrijving verwijzen wij naar de betreffende brochure
badkamer algemeen			standaard aansluitpunten in de badkamer kunnen kosteloos verplaatst worden voor sluitingsdatum ruwe(afbouw)
Verwarmingsinstallatie			
lucht/water-warmtepomp			Uw woning is voorzien van een lucht/water-warmtepomp. Deze installatie bestaat uit een binnendeel en een buitendeel. Het buitendeel zuigt buitenlucht aan en draagt de warmte van de lucht over aan een vloeistof in de warmtepomp-installatie. De vloeistof wordt via leidingen naar het binnendeel getransporteerd. Het binnendeel van de warmtepomp-installatie zet de warmte om in bruikbare warmte voor de verwarming en voor het warm tapwater. Om voldoende comfort aan warm water te leveren is de warmtepomp voorzien van een boiler met 180 liter inhoud. Zie voor meer informatie de copershandleiding Lucht/waterwarmtepomp
aanvullend			Anders dan bij een CV ketel wordt bij een warmtepomp gebruik gemaakt van een buffervat met warmwater. Dit buffervat bevat netto ca. 180 liter water. In praktijk is gebleken dat deze voorraad ruim voldoende is voor een gezin (2 volwassenen en 2 kinderen) om te douchen, baden en gebruik te maken van de wastafel. Dit conform het basis sanitair pakket van Heijmans. Indien u aanvullende pakketten neemt op het sanitair, dan verzoeken wij u om dit met de sanitair-specialist te bespreken. Dit om te controleren of het aantal liter nog voldoende is voor uw sanitair en huishoudelijk gebruik. Voor meer informatie verwijzen wij u naar; copersinformatie_Lucht-water warmtepompinstallatie
vloerverwarming	kunststof	in dekvloer	vloerverwarming privé gedeelten
elektrische radiator	afgelakt staal	conform tekening in badkamer	kleur wit; exacte positie en afmeting nader te bepalen
warmte verdeler	metaal en kunststof		verdeler conform tekening; exacte positie nader te bepalen aan de hand van definitief ontwerp.
ruimtethermostaat		woonkamer	kamerthermostaat in woonkamer/keuken; slaapkamers worden voorzien van na-regeling
temperaturen		genoemde ruimtes	conform staat van afwerking; de capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
Ventilatie- en luchtbehandeling			
mechanische ventilatie	mv unit	in pandige berging	warmteterugwinunit systeem (WTW)
bediening	hoofdbediening	woonkamer	voorzien van CO2-sensor
afzuigventielen	kunststof	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Liftinstallatie			
lift		conform tekening	de lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor rolstoelgebruik. Afmeting circa 1,1 meter breed en 1,4 meter diep. De lift is voorzien van een leuning en spiegel. Hefvermogen > 630 kg.
Elektra			
volgens voorschriften KEMA-keur, NEN 1010		conform verkooptekeningen	inbouw uitvoering behoudens berging, cv-ruimte welke als opbouw uitvoering worden aangebracht. Aantal groepen: 8 stuks.
Buitenlichtpunt		balkon/terras	exclusief verlichtingsarmatuur

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenlichtpunt		Luifel	Diverse spots incl. verlichtingsarmatuur
schakelmateriaal		conform tekening	Busch-balance SI alpinwit Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer, keuken, berging 105 cm + vloer - loze leidingen: 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer - wandlichtpunt: badkamer 200 cm + vloer - buitenwandlichtpunten: 180 cm + vloer
stopcontact		algemene bergingen begane grond	- enkele wandcontactdoos: 125 cm + vloer
spreek- luister-intercom installatie		in gang/hal	videofoon verbinding met elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeur
rookmelders		in de hal en woonkamer aan het plafond	aangesloten op de elektrische installatie
loze leidingen		woonkamer en slaapkamers	buisleiding onbedraad conform tekening; niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider
Overige info			
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).		
Krimpscheurtjes	<p>Er ontstaan onder andere door het drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking komen voor herstel onder garantie.</p> <p>Uw appartement is voorzien van een gegoten anhydrietvloer (behalve badkamer en toilet) waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar het onderliggende appartement te minimaliseren, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit.</p> <p>Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.</p> <p>Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstook protocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier.</p> <p>Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</p> <p>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 0,1 m².K/W, anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u hiervoor ook adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.</p>		
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat het appartement veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw appartement. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.		

Terminologie bouwbesluit:

Verblijfsruimte:	Woonkamer
	Keuken
	Slaapkamer
Verkeersruimte:	Entree
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Berging:	Berging BG
Technische ruimte:	Meterkast/ wtw+lwwp unit

Staat van afwerking

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
	vloer	wand	plafond	
Entree /hal	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	15 °C
berging	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	-
toilet	vloertegels *	wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	sputwerk ***	15 °C
woonkamer	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
keuken	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
badkamer	vloertegels *	wandtegels tot plafond	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 1	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 2	anhydriet dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
(lift)hal begane grond trappenhuis	vloertegels en plinttegels	sauswerk	sputwerk	
trappenhuis (lift)hal verdiepingen, behoudens trap zelf	tapijt	sauswerk	onderzijde trappen en bordessen onafgewerkt / voorzien van plaatselijk akoestische plafondplaten/ sputwerk	
bergingen	zandcement dekvloer met slijtlaag	onafgewerkt	houtwolcementplaat kleur naturel	

* Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

** Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald.

Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 3.

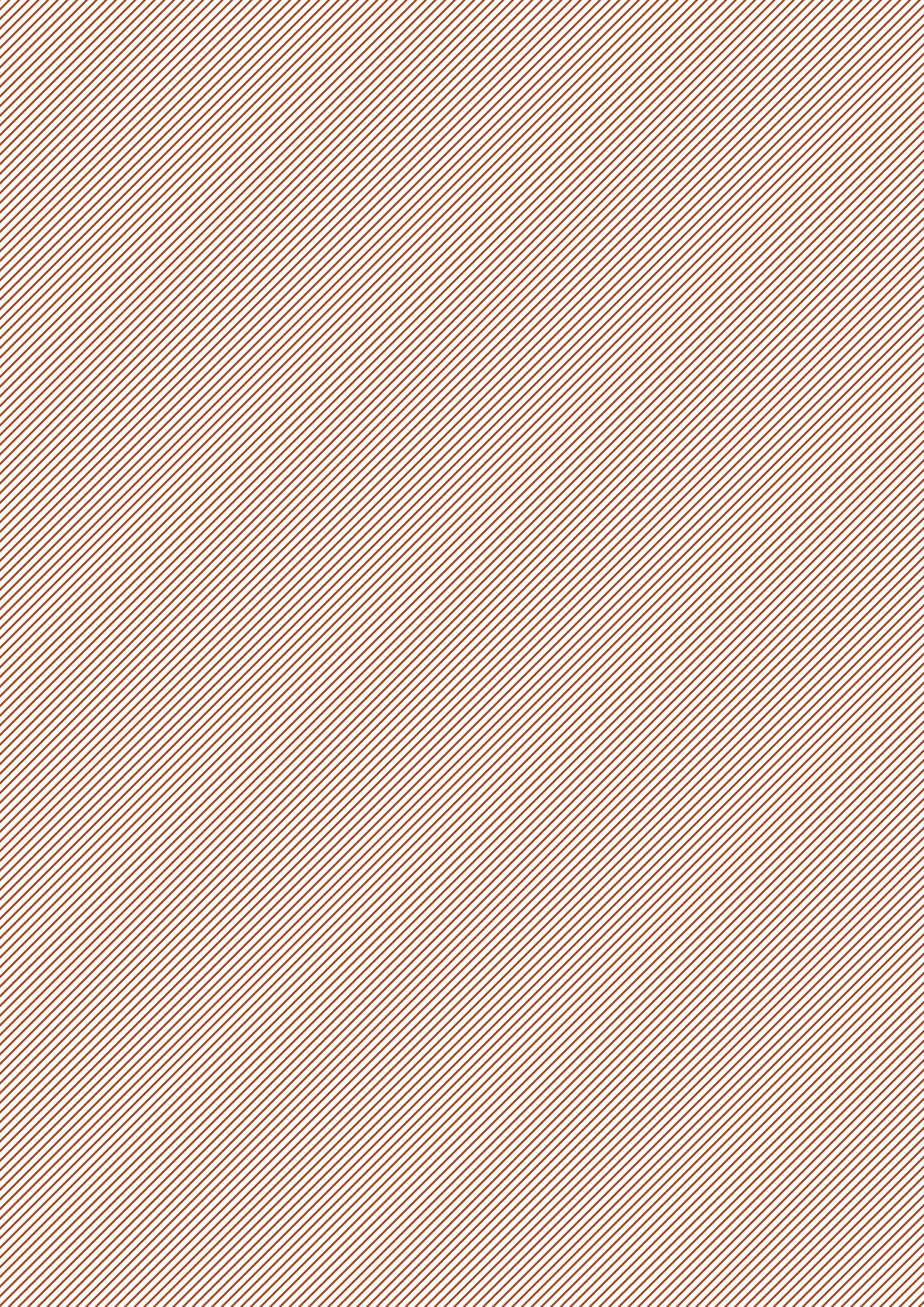
*** De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Gevels			
schoonmetselwerk gevels	baksteen	rood/bruinrood	
voegwerk	cementvoeg	donkergrijs	terugliggende voeg
muurafdekkers	aluminium	antraciet / donkergrijs	
gevelbekleding	rockpanel plaat	antraciet / donkergrijs	t.p.v. balkons + bovenpaneel entree
betonelementen	prefab beton	grijs (naturel)	
glashekken	gelaagd glas, niet spiegelend, met stripstaal baluster met aluminium boven - en onderregel.	antraciet en beglazing blank	dicht paneel achter metselwerk
Kozijnen, ramen en deuren			
buitenkozijnen en ramen privé gedeeltes	kunststof	buitenzijde: antraciet / donkergrijs binnenzijde: helderwit	binnen- en buitenzijde van de kozijnen
voordeur appartementen	hout	antraciet	kozijn en deur antraciet
deur in pandige berging begane grond	hout	wit	kozijn en deur wit
deur algemene ruimtes	hout	wit	kozijn en deur wit
geveldraggers en lateien	staal	antraciet / donkergrijs	opvang metselwerk boven kozijnen en metselwerk openingen
binnenkozijnen	staal	wit	fabrieksmatig afgelakt
binnendeuren	hout	wit	honingraadvulling, fabrieksmatig afgelakt
vensterbanken	kunststeen	Bianco C	onderzijde raamkozijnen binnen
raamorpels	aluminium	antraciet / donkergrijs	onderzijde raamkozijnen buiten
zonwering	zonweringdoek; renson	geleiders antraciet / donkergrijs	t.p.v. metselwerk type rood, posities zonwering cf. gevels
Schilderwerk			
binnen-schilderwerk op hout		helderwit	watergedragen; type en kleur, zie Woonwijzer
buitenschilderwerk op hout	hout	helderwit	oliegedragen; type en kleur, zie Woonwijzer

Algemene opmerking: werkspecifiek geen te donkere kleuren, alleen klasse 1 en 2:

http://www.webo.nl/downloadcenter/54_OnderhoudNBVT.pdf



WWW.GOESDIEP.NL

heijmans