



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

APPARTEMENTEN EN LOODSWONINGEN

15 maart 2019

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

PROJECTNAAM

Havenkwartier

ONDERDEEL

150 Appartementen en 14 Loodswoningen
met bijbehorende parkeervoorziening

ONTWIKKELAAR

Heijmans Vastgoed B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM

AANNEMER

Heijmans Woningbouw West B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM

ARCHITECT

VMX Architects
Wamberg 35
1083 CW AMSTERDAM

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 woning, inclusief het kleur schema. 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 verkoopmanager en na aankoop van de woning met de kopersbegeleider.

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons 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 tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Hierna geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

VERKOOPSTUKKEN

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt. Deze stukken 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. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de 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 zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen 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 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. Bij tegenstelling tussen technische omschrijving en/of de (technische) verkooptekeningen en de overige stukken hebben de T.O. en de verkooptekeningen altijd voorrang. 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

Wanneer 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 huidige energieprestatienorm van het Bouwbesluit die geldt voor nieuwbouw (voor woningen is dat een EPC 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.

POLITIEKEURMERK

Het project en/of de woningen voldoet niet aan volgens de het Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw 2015, met uitzondering van het hang- en sluiterk van de woning zelf

KRIJSTREPEN

Voor de daglichtberekening kan er gebruik worden gemaakt van de zogenaamde "krijstreepmethode". Het oppervlak van de ruimte wordt middels een krijstreef (fictieve lijn) verkleind om aan de oppervlakte gerelateerde eisen van de daglicht te kunnen voldoen. Wat echter niet wegneemt dat ook hier daglicht binnenkomt. Gekrijstreepte zones worden aangegeven op de verkooptekeningen.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen/meerwerkopties. In de kopershandleiding wordt uitgebreid omschreven welke mogelijkheden er zijn.

SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer(s), toiletruimte(s) en aansluitpunten voor de keuken. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. In de kopershandleiding wordt uitgebreid omschreven welke mogelijkheden er zijn.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Als eigenaar van een appartement, parkeerplaats en/of daktuin bent u met de mede-eigenaars in het gebouw 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 appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars 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 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 appartement 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.

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 eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement), de parkeerplaats en/of de datuin 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 niets te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen 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 appartementsrechten, 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: Als 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 er 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 periodiek door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, ramen en deuren en dakbedekking. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld. Uw appartement wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel, als bedoeld in de Garantie- en waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie en waarborgregeling.

Als Heijmans 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 zekerheid!

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 Heijmans 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 klachtersysteem.

Let op! Aan de verkoopstukken 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. Hierna 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 (Heijmans) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en Heijmans 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 Heijmans 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-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. stadsverwarming, koeling, water, elektra, telefoon, 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-/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;
- aansluitkosten voor levering van stadsverwarming en/of koeling, water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig)..

LEVERINGS-/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 (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 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 aanneemsom "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 aanneemsom. 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 voor 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:

- de akte van levering van de grond en het appartement van Heijmans aan de verkrijger;
- 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.

OPLEVERINGS-PROGNOSE

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. Uiterlijk 2 weken (en indien mogelijk eerder) 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 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 oplevertijdspip.

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 u toch de mogelijkheid

te geven uw toekomstige woning 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 aan u worden gemaakt.

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 ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie 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 en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Uw appartement is aangesloten op het warmtenet, met andere woorden u heeft stadsverwarming. De installatie die de warmte opwerkt, is niet in het appartement te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de meter 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. 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 warmte, koude, 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 en stadsverwarming. 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/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 appartement. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Voor uw installaties is het van belang dat er direct elektriciteit wordt geleverd ook indien u niet direct uw woning betreft. Heijmans zal immers 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.

U moet die tijdig voor uw verhuizing doorgeven aan de leverancier van elektriciteit en stadsverwarming en/of gas van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe appartement. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- of stadsverwarmings leverancier 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 GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden 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: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw appartement van Heijmans ontvangt. Na de genoemde periode wordt Heijmans 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 mededeelt 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 aankoopbouwproces, zoals de 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN / LOODSWONINGEN / PARKEERVOORZIENING

Het gedeelte hieronder is de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u de technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving een contractuele waarde. De technische omschrijving maakt, evenals de verkooptekeningen, onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de technische omschrijving heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger voor u mocht zijn, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woningen en parkeerplaatsen voldoen aan Bouwbesluit, de bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij erop dat de niet openbare parkeergarage, parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet voldoen aan de NEN 2443. De NEN 2443 is niet voorgeschreven en op dit project dan ook niet van toepassing.

GRONDWERKEN

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen met name ten behoeve van de deels ondergrondse, niet-openbare parkeergarage, bergingen, fietsenstallingen, installatieruimten en leidingwerk, liftputten en de daaronder gelegen fundatie. Bouwnummer 39 (loodswoning op de zuidwesthoek) heeft een kruipruimte onder de begane grondvloer. De grond waarop het project wordt gerealiseerd is geschikt voor beoogd gebruik, namelijk: wonen met tuinen. Het overige grondwerk buiten de erfgrans ten behoeve van de omliggende straten, behorend tot het openbare gebied, wordt door de gemeente aangebracht en onderhouden.

TERREININRICHTING

BESTRATING

De bestrating rondom het gebouw behoort tot het openbaar gebied en wordt in opdracht van de gemeente ontworpen, aangelegd en onderhouden. Ten tijde van de oplevering van de appartementen kan het voorkomen dat de inrichting van de woonomgeving nog niet geheel is voltooid, waardoor zich hinder kan voordoen.

HUISAFVAL

In het openbare gebied nabij het gebouw worden voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil voor alle woningen. In het complex zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

GEMEENSCHAPPELIJKE DAKTUIN OP DE 1E VERDIEPING

De gemeenschappelijke daktuin op de eerste verdieping wordt hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen en (stap)tegels op tegeldragers, zoals indicatief aangeduid op tekening. Deze groenvoorziening zal door de vereniging van eigenaren worden onderhouden en in stand worden gehouden evenals de overige gemeenschappelijke groenvoorzieningen in het complex. Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering waarin het complex wordt geleverd is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigende plantseizoen. Deze daktuin is toegankelijk is voor alle woningen gelegen in het appartementengebouw, bouwnummer 1 en 38, de 14 Loodswoningen en de eengezinswoningen met een directe toegang tot deze daktuin.

PRIVÉ GEDEELTEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN 1E VERDIEPING

De privé daktuinen van de woningen aan deze gemeenschappelijke daktuin worden voorzien van tegels op tegeldragers. De erfafscheiding tussen deze privé daktuinen wordt uitgevoerd in een houten schutting. Het onderhoud hiervan dient te geschieden door de betreffende eigenaren. De erfafscheiding tussen de privé daktuin en gemeenschappelijke daktuin wordt uitgevoerd in half open begroeid gaashekwerk met daarboven een houten pergola voorzien van beplanting. Deze erfafscheidingen dienen te worden onderhouden en in stand te worden gehouden door de vereniging van eigenaren. Eigenaren/bewoners dienen via hun privé gedeelte daaronder begrepen hun buitenruimte(n) toegang te verlenen voor het door/namens de Vereniging van Eigenaren te verrichten gevel- en groen(-/dak)onderhoud. De buitenruimte en erfafscheiding vallen buiten de garantie van de SWK.

GEMEENSCHAPPELIJKE DAKTUIN OP DE 7E VERDIEPING

De gemeenschappelijke daktuin op de zevende verdieping wordt hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen, half verharding en (stap)tegels op tegeldragers, zoals indicatief aangeduid op tekening. Deze tuinrichting zal door de vereniging van eigenaren worden onderhouden en in stand worden gehouden evenals de overige gemeenschappelijke groenvoorzieningen in het complex. Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering waarin het complex wordt geleverd is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

Houdt u er rekening mee dat op deze daktuin op diverse posities kanalen kunnen lopen. Deze daktuin is bedoeld voor alle woningen gelegen in het appartementengebouw met uitzondering van de 14 Loodswoningen. Deze daktuin wordt nog nader uitgewerkt.

PRIVÉ BUITENRUIMTE

Uitgezonderd de drie uitkragende geprefabriceerde betonnen balkons van de woningen aan westzijde (bwnr. 70, 85 en 102), de balkons van de Loodswoningen (bwnr. 39 t/m 52) en de balkons van de appartementen met bwnr. 53 en 54, worden de balkons/loggia's/terrassen voorzien van terrastegels (50x50cm) op tegel dragers die indicatief zijn weergegeven op de verkooptekeningen. De erfafscheiding tussen de privé balkons op de tweede verdieping aan de zuidzijde wordt uitgevoerd in een houten scherm (ca. 1,8m hoog) en een plantenbak (ca. 0,5m hoog) voorzien van beplanting. Het dagelijks onderhoud hiervan dient te geschieden door de betreffende eigenaren. De buitenruimte en erfafscheiding vallen buiten de garantie van de SWK. De maximale variabele belasting die u kunt aanbrengen op de gemeenschappelijke daktuin(en) en/of privé buitenruimte(n) is 2,5 kN/m² (circa 250 kg/m²). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl (regen)water en dergelijke.

PEIL

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (P=0) van de hoofdentree. Het peil wordt ten opzichte van het N.A.P uitgezet op aanwijzing door de gemeente. De overige hoogtematen worden op tekening aangegeven ten opzichte van dit peil. De aansluitende bestrating rondom het gebouw zal ter plaatse van de hoofdentree circa 2 cm onder dit peil worden aangebracht.

VERLICHTING

De daktuinen, de entreehallen, lifthallen, trappenhuisen, galerijen, corridors, portieken, bergingsgangen, fietsenstallingen, parkeergarage, fietsentree en de techniekruimten worden van verlichting voorzien. Deze verlichting is geschakeld op de algemene gebouwvoorzieningen en het energieverbruik komt ten laste van de VvE.

PARKEERVOORZIENINGEN & BERGINGEN

PARKEREN

De vrije hoogte tot de installaties aan het plafond van de garage zal zoveel mogelijk tenminste 2,1 m. bedragen. De parkeergarage is voorzien van één gecombineerde in- en uitrit, die middels een elektrisch aangestuurd beweegbaar hekwerk wordt afgesloten. Het beweegbare hekwerk is te openen met een handzender (één per parkeerplaats). Op de hellingbaan en in de parkeergarage dient stapvoets gereden te worden.

De niet openbare parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het complex, dus niet voor bezoekers en/of mensen van buitenaf. Voor voetgangers, al dan niet met de fiets aan de hand, kan het hekwerk van de in- en uitrit geopend worden met behulp van een sleutelschakelaar en van binnen

naar buiten met een drukknop. Ter plaatse van het hekwerk wordt een stoplichtinstallatie aangebracht.

Elk appartement en loodswoning bwnr. 39 (en eengezinswoning) beschikt over een eigen vaste parkeerplaats die is gelegen in de parkeergarage van het complex, met uitzondering van bouwnummers 40 t/m 52 (Loodswoningen). Deze bouwnummers krijgen een privégaragebox geschikt voor twee auto's, die alleen toegankelijk is via de parkeergarage. Elke garageboxeigenaar krijgt twee handzenders voor het openen van het hekwerk van de in- en uitrit. Elke parkeerplaats wordt voorzien van een zogeheten "varkensrug" en is genummerd.

Er zijn twee parkeerplaatsen gereserveerd voor elektrische deelauto's. De parkeerplaatsen zijn eigendom van de VvE Parkeren en worden voorzien van een elektrische laadpunt. Afhankelijk van de totale beschikbare elektrische capaciteit zal dit voor een aantal andere parkeerplaatsen optioneel eveneens mogelijk zijn. Genoemde twee parkeerplaatsen in de garage (P102 en P103) worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. twee deelauto's. De voorwaarden waaronder dit geschiedt zijn onder meer dat het beheer en de exploitatie van de deelauto's door een derde zal worden uitgeoefend, die daaromtrent een overeenkomst aan gaat met de Vereniging van Eigenaren. 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 Vereniging van Eigenaren en daarmee voor rekening van de eigenaren van alle woningen, ongeacht of en zo ja, hoeveel een eigenaar/bewoner gebruik maakt van de deelauto's. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven. In de parkeergarage zijn een aantal algemene scooter- en/of motorparkeerplekken voorzien conform de overalplattegrond. Het parkeren van een motorvoertuig buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen is niet toegestaan. Deze zijn van de VvE parkeergarage.

Verkrijger is ermee bekend dat de gemeente Rotterdam geen (bewoners)parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners van Havenkwartier.

FIETSENSTALLING EN BERGING

Het project bevat vier gezamenlijk fietsenstallingen waarvan één geschikt is voor bredere fietsen en/of bakfietsen. Deze bevindt zich in de parkeergarage op de beganegrondvloer. De andere drie fietsenstallingen bevinden zich in de kelder onder het appartementengebouw. Deze zijn bereikbaar via de separate fietsentree op de beganegrondvloer. De fietsentree is toegankelijk via de oostzijde van het gebouw d.m.v. een deur te bedienen met een sleutelschakelaar. Deze fietsentree wordt voorzien van vloertegelwerk, tot 1,5 m wandtegelwerk en daarboven glasvliesbehang gesausd in een nader te bepalen kleur. Het plafond zal afgewerkt worden met een houtwolcementplaat. Hier bevinden zich tevens een

drietal meterkasten en toegang tot de containerruimte die behoort tot de commerciële ruimte, al deze ruimten zijn niet toegankelijk voor bewoners van het complex. Voor diverse woningen (conform de VON-lijst) is in de kelder (laag -1) van het appartementengebouw een privé bergruimte conform Bouwbesluit voorzien. De wanden van de fietsenstalling en de bergingen in de kelder zijn van onafgewerkte kalkzandsteen en/of schoonwerk betonwanden en de vloer wordt eveneens uitgevoerd in onafgewerkt beton. Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als houten kozijn en voorzien van een houten deur in nader te bepalen kleur en voorzien van een cilinder. Het plafond in de fietsenstalling en bergingen krijgt een afwerking van houtwolcementplaten op de plaatsen waar woningen boven zitten. In enkele bergingen en/of fietsenstallingen en in de bergingsgangen zullen installatieonderdelen ten behoeve van de algemene (nuts)installatie in het zicht aanwezig zijn die de vrije hoogte beperken. Deze worden niet verder afgewerkt in verband met de benodigde bereikbaarheid in geval van onderhoud. Elke berging wordt standaard voorzien van een 24 volt lichtpunt, en geen wandcontactdoos. In de bergingsgangen komt op een aantal plaatsen een wandcontactdoos ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden. De bergingen worden natuurlijk geventileerd.

Alle 200 woningen van het Havenkwartier hebben toegang tot de vier gezamenlijke fietsenstallingen. De appartementen waarbij geen separate berging in de kelder is voorzien en bwnr: 2 t/m 7 en 35 t/m 37 van de eengezinswoningen hebben in eerste instantie recht op tenminste twee fietsparkeerplaatsen. In de woningen die geen berging in de kelder hebben is een ruime berging voorzien in de woning tevens zijn voor deze woningen tenminste 2 fiets-stallingsplaatsen beschikbaar in een van de gezamenlijke fietsenstalling en voor het stallen van fietsen (als gelijkwaardige Bouwbesluitoplossing voor een buitenberging). De fietsenstallingen zullen worden voorzien van een elektrisch te openen toegangsdeur.

In de fietsenstallingen worden in totaal vier scootmobielplekken aangebracht. Elke scootmobielplek heeft een vloercontactdoos op een voet ten behoeve van het laden van de scootmobiel. De vloercontactdozen worden aangesloten op de algemene voorziening van de parkeergarage.

TECHNIEK / WERKKAST

Op de beganegrondvloer en in de kelder zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan zelfs gevaarlijk zijn. Op de verdiepingen 17, 14, 8, 2 en de kelder (nabij de liften) in het gebouw zijn werkkasten opgenomen. Deze worden voorzien van een uitstortgootsteen en tegelwerk tot 1,5m aan de achterwand en op de vloer. De wateraansluiting wordt voorzien van een separate watermeter welke wordt aangesloten op de algemene wateraansluiting.

CONSTRUCTIE

FUNDERING

De fundering bestaat uit gewapende betonnen balken en poeren op betonnen funderingspalen volgens opgave van de constructeur.

VLOER PARKEERGARAGE EN FIETSENSTALLINGEN EN LIFTHALLEN IN DE KELDER

De betonvloer van de hellingbaan in de parkeergarage wordt ruw afgewerkt. Onderaan de hellingbaan en nabij de in-uitrit van de parkeergarage wordt een lijngoot opgenomen. Niettemin kan regenwater of sneeuw de parkeergarage in worden gereden. De betonvloer van de parkeergarage zelf ligt niet op afschot en wordt niet voorzien van waterafvoerpunten. De betonvloer van de parkeergarage wordt monolitisch opgeleverd, en voorzien van markeringen. De vlakke betonvloeren van de fietsenstallingen, bergingsgangen en/of lifthallen in de kelder (laag -1) worden niet voorzien van een waterafvoerpunt. Ook deze betonvloeren worden monolitisch opgeleverd.

BEGANEGRONDVLOER

De beganegrondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een betonvloer, aan de onderzijde geïsoleerd met een isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ conform het Bouwbesluit. Bij bouwnummer 39 wordt een kruipluik aangebracht volgens tekening.

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De hoofddragconstructie bestaat uit gewapende betonwanden en vloeren.

VERDIEPINGS- EN DAKVLOEREN

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen vloer. De verdiepingvloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer, met uitzondering van de douchehoek.

WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De constructieve woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. Overige woningscheidende wanden worden uitgevoerd als zogenaamde "metal-studwanden" (een dubbel metalen frame voorzien van gipsplaten). Wand van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen of "metal-stud".

LIFTSCHACHTEN

De liftschachtwanden worden uitgevoerd in gewapend beton.

GEVELS EN DAKAFWERKING

GEVELS

De buitengevels van de woningen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad met isolatie of doorgaande houten binnenspouwblad (hbb-elementen) voorzien van isolatie en gipsplaten. Het buitenspouwblad is een combinatie van geprefabriceerde betonnen elementen en (in

kleur) gepoedercoate aluminium gevelbeplating en/of houten gevelbekleding, zoals aangegeven op de geveltekeningen. De betonnen buitengevel wordt voorzien van een coating die dient te worden onderhouden door de VvE. De buitengevel van de galerijen aan de noordzijde van het gebouw evenals de gevels grenzend aan de binnentuin van de bouwnummers 1 en 38 worden grotendeels uitgevoerd in betonsteen met mortel in de voegen in een nader te bepalen kleur. De uitvoering van het voegwerk ter plaatse van bouwnummer 1 en 38 (evenals de eengezinswoningen) is met "speciebaarden" afgewerkt. Dit type mortel steekt uit ten opzichte van de betonsteen, kan (deels) afbreken en eventueel vergroenen. Dit is inherent aan het toepassen van "speciebaarden". Dit uiterlijk is een bewuste keuze van de architect en daarmee een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.

De totale gevel met uitzondering van kozijnen, ramen, deuren, aluminium luiken en hiermee gelijk te stellen onderdelen heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform het Bouwbesluit.

Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels/ aan de buitenruimte(n) van de woningen, zodanig dat de doorspuibaarheid van verblijfsruimten in de woning conform Bouwbesluit gewaarborgd blijft.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen van de woningen worden vervaardigd in gepoedercoat aluminium en voorzien van de benodigde bewegende en vaste delen. De balustrades aan de buitenzijde worden op het kozijn gemonteerd en uitgevoerd in een metalen balustrade met een metalen gaasvulling en een houten handregel. De naar buiten draaiende luiken worden aan de binnenzijde voorzien van een metalen hekwerk dat wordt gemonteerd op het kozijn van het luik. Bij de schuifpuien en naar buitend draaiende raamdelen waar dit conform wet- en regelgeving nodig blijkt, wordt een hekwerk op het kozijn gemonteerd. De naar buiten draaiende luiken ter plaatse van bwnr 39 worden uitgevoerd als houten kozijn met daarop houten delen gemonteerd. Deze luiken worden aan de binnenzijde, indien vereist vanuit wet- en regelgeving, voorzien van een metalen hekwerk dat wordt gemonteerd op het kozijn van het luik. Er is standaard niet voorzien in zonwering. Optioneel is dit wel mogelijk voor een aantal woningen aan de zuid- en westzijde, zie hiervoor de meer- en minderwerklijst.

De entree deur en het -kozijn van de woningen worden uitgevoerd in hout en in kleur afgelakt. Behoudens de loodswoningen (bwnr. 40 t/m 52) en bouwnummer 1 en 38 met de hoofdentree via de daktuin op de 1e verdieping. Deze kozijnen en deuren worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium. Op de houten entree deur van bwnr 39 worden houten staande delen gemonteerd aan de buitenzijde. De 14 Loodswoningen (bwnr 39 t/m 52) hebben op de begane grondvloer een zogenaamde verhoogde wintertuin die kan worden afgesloten middels een in kleur vervaardigde aluminium garagedeur of overheaddeur. Deze garagedeur is deels over de

gehele breedte over een nader te bepalen hoogte te openen. Daarnaast wordt deze garagedeur voorzien van een loopdeur, diverse roosters en ramen. De loopdeur draait nu op tekening naar buiten open. Het is echter nog niet duidelijk of ook het bevoegd gezag hiermee akkoord is. Het is dan ook mogelijk dat deze loopdeur alsnog komt te vervallen.

Tevens hebben alle Loodswoningen (met uitzondering van bwnr 39) een privégaragebox die afgesloten wordt met een garage-. Naast deze garage wordt hier tevens een brandscherm gemonteerd. Deze zal bij brand in de parkeergarage dichtvallen om een brandscheiding tussen de parkeergarage en de woning te creëren. Ter plaatse van installatie- of nuts ruimten grenzend aan de buitengevel zal een speciale uitvoering van gevelkozijnen noodzakelijk zijn, veelal gemaakt of voorzien van ventilatieroosters. E.e.a. zal nog nader worden overeengomen met de hutspartijen.

De puien van de drie hoofdentrees zijn gemaakt van gepoedercoate aluminium vliesgevels afgewerkt met houten accenten en voorzien van een automatische schuifdeur.

BUITENBEGLAZING

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de gevel van de woningen worden bezet met Hoog Rendement (HR++) isolerende beglazing.

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas.

HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de woning zult voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKMVW), uitgezonderd de overheaddeuren van de wintertuinen en van de garageboxen van de Loodswoningen.

Sloten van buitendeuren

- gezamenlijke hoofdentree/draaideur fietsentree: elektrisch bedienbaar middels een sleutelschakelaar
- deur dakterras/balkon/loggia: alleen van binnenuit te openen middels deurkruk
- parkeergarage: elektrisch bedienbaar via handzender en een sleutelschakelaar voor fietsers
- deur privé berging in de parkeergarage en/of kelder: cilinderslot

Sloten van binnendeuren

- Entree deur appartement: cilinderslot
- woonkamer: loopslot
- slaapkamer 1: dag- en nachtslot
- slaapkamer 2/3: loopslot
- badkamer: vrij- en bezetslot
- toilet: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot
- inpandige berging: dag en nachtslot

De scharnieren worden in gegalvaniseerde uitvoering uitgevoerd. De deurkrukken en kortschilden/rozetschilden worden in uitgevoerd RVS uitgevoerd.

BUITENSCHILDERWERK

Er wordt een afsluitende verflaag conform de geldende voorschriften aangebracht op daarvoor in aanmerking komende houten delen, voor zover niet fabrieksmatig afgewerkt. Onbehandeld blijven de meterschotten, het leidingwerk in de bergingen en techniekruimten.

BALKONS, GALERIJEN, LOGGIA'S EN TERRASSEN

De drie balkons behorende bij bwnr. 70, 85 en 102 en de galerijplaten aan de noordgevel worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonplaat. Deze balkons worden waar nodig voorzien van een balustrade uitgevoerd in een metalen balustrade met een invulling van glas en een houten handregel. De galerijen worden voorzien van een metalen balustrade en een houten handregel. De twee terrassen behorende bij bwnr. 55 en 69 krijgen volgens de woningplattegrond een balustrade uitgevoerd in metalen balusters met een metalen gaasvulling. Ter plaatse van de 2e verdieping worden op de betonnen band waar nodig ivm doorvalbeveiliging een (lage) metalen balustrade en een houten handregel geplaatst.

De loggia's worden uitgevoerd als betonvloer met hierop de benodigde isolatiepakketten, dakbedekking en tegels (50x50cm) op tegel dragers. De loggia's van alle Specials en Havenappartementen (hiermee worden niet de balkons van bwnr. 70, 85 en 102 bedoeld) worden voorzien van een metalen balustrade met metalen gaasvulling en daarop een houten handregel. De loggia's van alle Cloudappartementen en Penthouses worden voorzien van een metalen balustrade voorzien van een glasvulling. De wanden en plafonds van de loggia's worden (daar waar geen deuren of beglazing is voorzien) afgewerkt met een houten afwerking conform geveltekening. De twee terrassen (behorende bij bwnr. 161 en 162) worden voorzien van een metalen balustrade met glasvulling van min. 1,2 m tot max. 2 meter hoog. Afhankelijk van het nog lopende windhinderonderzoek. Ter plaatse van de daktuin op de 7e verdieping wordt een glazen scherm geplaatst over de gehele lengte van de daktuin van ntb. hoogte, afhankelijk van het nog lopende windhinderonderzoek.

DAKAFWERKING HOOFDDAKEN

Op de drie platte daken van het gebouw wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een dakbedekking. De dakranden van hoofddaken worden veelal afgewerkt met metalen zetwerk of een daktrim. De hoofddaken hebben een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Op het dak worden tegelpaden aangebracht voor het onderhoud. Een groot deel van het dak zal voorzien worden van installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) PV-panelen en een gevelonderhoudsinstallatie (muv de daktuin op de 7e verdieping). De dakinrichting is indicatief aangeduid op de verkooptekeningen. De drie hoofddaken zijn bereikbaar vanuit het trappenhuis d.m.v. een dakluik. Waar nodig worden de nodige aanlijnvoorzieningen

aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud. Gevelonderhoud (door de Vereniging van Eigenaren) van de onderste bouwlagen dient hoofdzakelijk plaats te vinden met behulp van een hoogwerker.

BINNENINRICHTING APPARTEMENTEN

Overall waarin dit document technische ruimte staat, wordt de ruimte bedoeld waarin de wtw-unit zich bevindt.

BINNENWANDEN

De binnenwanden (niet zijnde woning- of corridorscheidend) in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton en/of kalkzandsteen. De wanddikte bedraagt ca. 10 tot 12cm. Al naar gelang de functie van de aangrenzende ruimten worden de wandeigenschappen aangepast om te voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit. De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de badkamer, de toiletruimte, de techniekruimte, trapkast en de meterkast. De badkamer wordt voorzien van wandtegels tot aan plafond. Het toilet wordt voorzien van wandtegels tot ca. 1,5m en vanaf bovenkant wandtegels tot onderkant plafond van wit structuurspuitwerk.

VLOERAFWERKING

In de woningen wordt een ongeschuurde, zwevende afwerkvloer op isolatie aangebracht, met uitzondering van de douchehoek. Het eventueel extra benodigd schuren van deze afwerkvloer dient door de koper met de vervolgbewerker van de desgewenste vloerbedekking/afwerking besproken en ingekocht te worden. In de badkamer wordt een zandcement afwerkvloer op isolatie aangebracht. De badkamer en toiletvloer worden voorzien van tegelwerk (conform brochure "Uitvoeringsniveau Woningen").

PLAFONDAFWERKING

In de woningen worden de plafonds voorzien van wit structuurspuitwerk (eventuele v-naden in het zicht). Het plafond in de meterkasten/techniekruimten wordt verder niet afgewerkt. Bij de garageboxen wordt waar nodig isolatie tegen het plafond aangebracht om een koudebrug met het bovenliggende woning te voorkomen (en indien nodig wordt er een strook doorgezet op de aangrenzende wanden). Deze verlaging is circa 20 cm. Het plafond van de garagebox wordt verder niet afgewerkt.

BINNENDEURKOZIJNEN EN DEUREN

De kozijnen in de appartementen bestaan uit houten kozijnen voorzien van stompe deuren zonder bovenlicht. Daar waar nodig vanwege geluideisen worden binnendeuren zwaarder en/of met aanvullende maatregelen uitgevoerd. De kozijnen van badkamer en toiletruimte worden voorzien van een kunststeen dorpel. De deuren van toiletruimte en badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot en deurkrukken. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten, rozetschilden en deurkrukken. De deuren van de meterkasten worden voorzien van een kastslot. Op aanwijzing van de nutsbedrijven zullen er mogelijk ventilatieroosters in de meterkastdeur worden opgenomen.

TRAPPEN

De trap in de Specials en/of Loodswoningen wordt uitgevoerd als houten open trap (met uitzondering van de trap van de bwnr's 40 t/m 52 op de beganegrondvloer en eerste verdieping en de trap van bwnr's 118, 117, 127 en 128 die dicht worden uitgevoerd). Het trapgat wordt afgezet met een houten spijlenhek of muurtje, afhankelijk van de positie. De trap wordt fabrieksmatig geground en de trapbomen, traphekken en trapspillen worden in het werk met watergedragen verf afgelakt. De houten leuning langs de muurzijde van de trap wordt fabrieksmatig (blank) gelakt.

VENSTERBANKEN

Ter plaatse van de buitenkozijnen met een borstwering worden conform de verkooptekeningen vensterbanken aangebracht in een donkere kleur.

KEUKEN

Het appartement wordt zonder keuken opgeleverd. Bij het laten plaatsen van een keuken dient u rekening te houden met het feit dat het plan zal zijn aangesloten op de stadsverwarming. In het appartement is dan ook geen gasaansluiting voorzien. Ook is het voor een juiste werking niet toegestaan om de afzuigkap aan te sluiten op het afzuigstelsel. U dient uit te gaan van de toepassing van een recirculatiekap. De plafondroosters van de mechanische ventilatie hebben daarbij een vaste positie.

SANITAIR

In de woning wordt sanitair aangebracht volgens tekening qua positie en qua type sanitair. De bijbehorende afbeeldingen en benaming zijn terug te vinden in de brochure "Uitvoeringsniveau Woning". Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, dan zal er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief worden aangeboden.

MEER- EN MINDERWERK

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw woning naar uw persoonlijke wensen en voorkeuren door ons te laten afwerken. Alle mogelijkheden vindt u terug op de standaard woonwensenlijst en de keuzelijst keuken, sanitair en tegelwerk. Vanwege technische knooppunten zijn er echter enkele beperkingen aan de beschikbare keuzemogelijkheden.

BINNENINRICHTING ALGEMENE RUIMTEN

ENTREE/HAL

Bij de hoofdentree(s) komt een droogloopmat te liggen. De overige vloer wordt voorzien van vloertegels en een plint. Op de wanden wordt geen wandafwerking aangebracht. Dit is een esthetische keuze van de architect. In de hallen bevinden zich ook de metalen postkasten, brievenbussen en bellenplateau ten behoeve van alle woningen met uitzondering van bwnr 39. Het plafond wordt voorzien van akoestisch spuitwerk.

TRAPPENHUIZEN

De bordessen trappen en wanden in het trappenhuis krijgen geen verdere afwerking, deze worden vervaardigd in geprefabriceerd beton. Het plafond wordt voorzien van akoestisch spuitwerk. De trappen worden daar waar nodig voorzien van een stalen hekwerk en muurleuning. In de bovenste lifthal is een dakluik met vouwtrap aangebracht.

CORRIDOR/LIFTHALLEN/PORTIEK

De vloer in de lifthal wordt afgewerkt met vloerbedekking. De wanden worden voorzien glasvliesbehang in kleur gesausd. De plafonds worden voorzien van akoestisch spuitwerk. De lifthallen/ corridors en portieken worden indien nodig voorzien van een radiator.

INSTALLATIES

HEMELWATERAFVOER

Hemelwater van de loggia's wordt afgevoerd met een hemelwaterafvoer in de vloer, (deels) weggewerkt onder het tegelwerk. Op enkele verdiepingen wordt het hemelwater verzameld en gezamenlijk afgevoerd via een standleiding op het gescheiden riool. Bij de galerij wordt hemelwater middels een afvoer in de vloer geloosd op de ondergelegen galerij en afgevoerd via een standleiding op het gemeentelijk rioolstelsel. Op de daken wordt het hemelwater middels aparte afvoeren en standleidingen aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel

BUITENRIOLERING

De riolering van de appartementen wordt in een gescheiden afvoersysteem uitgevoerd en aangesloten op het rioolsysteem van de gemeente, volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente.

BINNENRIOLERING

De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof.

De binnenriolering van het appartement omvat de volgende aansluitpunten, zoals in principe aangeduid op tekening:

- het toilet;
- het fonteintje in de toiletruimte;
- de wastafel(s);
- de douche(s);
- het bad, indien standaard;
- het toilet in de badkamer, indien standaard;
- een afgedopte aansluiting voor de spoelbak van de keuken;
- een afgedopte aansluiting voor een vaatwasmachine in de keuken;
- een afgedopte aansluiting voor een wasmachine.

MECHANISCHE VENTILATIE / WTW

Elk appartement, met uitzondering van bwnr 189, 190, 199 en 200 (die standaard twee wtw's hebben), heeft een individuele mechanische ventilatie installatie met warmteterugwinning (WTW) en vraaggestuurde ventilatie op basis van CO₂-sturing met een eigen regeling. De klepsturing verloopt automatisch op basis van twee CO₂-sensoren. Één sensor is geplaatst in de woonkamer de andere in de hoofdslaapkamer.

Het CO2 percentage zal bepalen hoeveel er door de WTW geventileerd moet worden. Beide CO2-sensoren kunnen onafhankelijk van elkaar worden ingesteld. Bwnr's 189, 190, 199 en 200 hebben standaard twee wtw units. 1 unit voor het woongedeelte (de woonkamer en keuken) en 1 unit voor het slaapgedeelte en de badkamers. Deze bwnr's hebben geen CO2 sturing.

VERWARMING

Het appartement wordt aangesloten op een stadsverwarmingssysteem dat het appartement voorziet van verwarming.

KOELING

Het appartement wordt aangesloten op een koudebron die het appartement voorziet in koeling.

VLOERVERWARMING EN -KOELING

Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming en -koeling. In de woonkamer/keuken, slaapkamer(s) en badkamer worden separate thermostaten opgehangen, zodat per vertrek de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden. De koeling is niet vergelijkbaar met een airconditioning, maar (top)koeling en verlaagd de temperatuur met een aantal graden. Afwijkend op de brochure "Uitvoeringsniveau Woningen – Slim Wonen" zal de thermostaat niet gekoppeld worden aan Slim Wonen, maar betreft het een individueel werkende thermostaat per ruimte. De verdeler wordt geplaatst op de positie conform de verkooptekening, zoveel als mogelijk uit het zicht opgesteld. Deze verdeler zorgt ervoor dat het met water gevulde buizensysteem dat niet zichtbaar in de vloer is verwerkt, van warm of koel water wordt voorzien om het appartement gelijkmatig te verwarmen of te koelen. U dient de thermostaat handmatig om te zetten van verwarmen naar koelen door middel van een knop. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator gemonteerd. 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. De capaciteit van de installatie van de woningen wordt berekend volgens de eisen van SWK (zie Module), waarbij in de woning de vertrektemperaturen, zoals hier onder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, en een in werking zijnde ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit:

- verblijfsruimten 20 graden Celsius;
- verkeersruimten 15 graden Celsius;
- badruimte 22 graden Celsius;

WARMWATERVOORZIENING

Het appartement wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

- Bwnr's krijgen standaard CW4: 1, 38, 53 en 54, 58 t/m 69, 73 t/m 84, 88 t/m 101, 105 t/m 116, 119, 120, 123, 126, 139, 140, 143, 146.

- Bwnr's krijgen standaard CW5: 55 t/m 57, 70 t/m 72, 85 t/m 87, 102 t/m 104, 121, 122, 124, 125, 129 t/m 138, 141, 142, 144, 145, 147 t/n 188, 191 t/m 198.
- Bwnr's krijgen standaard CW6: 39 t/m 52, 127, 128, 189, 190, 199 en 200.

BINNENINSTALLATIE WARMWATERLEIDINGEN

Vanaf het aansluitpunt op de warmtewisselaar wordt de warmwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen naar de in principe op tekening aangegeven plaats aangebracht van:

- de mengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan, indien standaard;
- de mengkraan van de wastafel(s).

BINNENINSTALLATIE KOUDWATERLEIDING

Vanaf de drinkwateraansluiting wordt de koudwaterleiding met de nodige stop- en aftapkranen aangelegd naar de in principe op tekening aangegeven plaats van:

- het fonteintje;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan, indien standaard;
- de mengkraan van de wastafel(s);
- de mengkraan van de keuken (afgedopt);
- een afgedopt aansluitpunt voor een vaatwasmachine in de keuken (T-stuk op koudwater);
- het spoelwaterreservoir van het toilet;
- de aansluiting voor de wasmachine;
- de kraan in de werkkasten van de VVE worden ook op koud water aangesloten.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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 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 fornuisaansluiting (2x230V) worden uitgerust. Hiervoor worden extra groepen opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, techniekruimte en berging, die in het zicht blijven. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van de meterkast, berging, techniekruimte en eventueel bij een keukenaansluiting. Hier worden wanneer dit noodzakelijk is opbouwschakelaars- en wandcontactdozen toegepast. Het aantal en de plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is vermeld op de verkooptekening. De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, beltrafo en schelinstallatie. De individuele bergingen in de kelder en/of begane grond worden aangesloten op de algemene installatie. Daarbij wordt laagspanning van 24 Volt toegepast voor de verlichting. Er wordt geen wandcontactdoos voorzien in deze bergingen.

Het appartementencomplex wordt voorzien van een video-intercom met een elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeuren. De entreehallen, de lifthallen, het trappenhuis, de bergingsgangen, de galerijen, de corridors en de daktuin(en) worden voorzien van (deels permanente) verlichting. Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie. De verlichting van de algemene ruimte worden deels gevoed met de energieopbrengst van de zonnepanelen die op het dak zijn opgesteld.

VEILIGHEID

In de woning worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van het appartement aangesloten. De posities van rookmelders zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven.

TELEFOON

Het telecommunicatiebedrijf verzorgt de aansluiting tot in de meterkast. In de woonkamer en hoofslaapkamer bevindt zich een bedraad aansluitpunt. In overige slaapkamers wordt conform de verkooptekening een loze leiding aangebracht die wordt voorzien van een controledraad. Deze kan benut worden om een aansluiting te maken.

CENTRAAL ANTENNESYSTEEM

Het kabelbedrijf verzorgt de aansluiting tot in de meterkast. In de woonkamer en hoofslaapkamer bevindt zich een bedraad aansluitpunt. In overige slaapkamers wordt conform verkooptekening een loze leiding aangebracht die wordt voorzien van een controledraad. Deze kan benut worden om een aansluiting te maken. (N.B. Dit is dezelfde loze leiding als de telefoon)

LIFTINSTALLATIE

De lift wordt uitgevoerd als een personenlift geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. De lift is voorzien van een spreek- en luisterverbinding naar een 24-uurs bezette post. De inwendige afmetingen van de liftcabine is ca. 1,1 meter breed en ca. 2,1 meter diep. De toegang tot de lift is ca. 0,9 meter breed en ca. 2,1 meter hoog. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij de aanschaf van meubels.

PV-PANELEN

Op het dak van het appartementengebouw komen PV panelen ten behoeve van het appartementengebouw. De exacte positie en het aantal is nader te bepalen aan de hand van de definitieve EPC berekening.

GLAS- EN GEVELREINIGINGSINSTALLATIE

Het gebouw wordt uitgerust met een glas- en gevelreinigingsinstallatie. De onderste lagen dienen te worden bewassen met een hoofwerker en/of stok.

OVERIGE INFORMATIE

DILATATIEVOEGEN

Om scheuren door krimp of uitzetting van de woningen 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

Er ontstaan krimp-scheurtjes bij vloeren, wanden en plafondaansluitingen, alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Krimp-scheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

Uw woning is voorzien van een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim. Deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen die optreden in de dekvloer. 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. 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. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Dit woon-wenkenboekje dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het in verband met de juiste werking van de vloerverwarming wel van belang met het volgende rekening te houden. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m² K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.

VOCHTHUISHOUDING

Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.

KLEURSCHEMA (VOORLOPIG)

ONDERDEEL	KLEUR
BUITENGEVEL	
Gevelbeton	Betongrijs/antraciet
Gevelmetselwerk betonsteen	Grijs antraciet
Voegwerk betonsteen	Grijs antraciet
Lateien en geveldragers	Gelijkend de kleur van de betonsteen
Gevelbeplating hout	Blank behandeld
Gevelbeplating aluminium buiten	Mat zwart/antraciet
Aluminium buitenkozijnen	Mat zwart/antraciet (incl. binnenzijde woning)
Aluminium draaiende delen	Mat zwart/antraciet (incl. binnenzijde woning)
Balkonhekken/hekken galerijen	Mat zwart/antraciet (deels met houten handregel conform geveltekening)
Balkonhekken glas	Mat zwart/antraciet (met houten handregel ter plaatse van bwnr's 70, 85 en 102)
Woningentreedeur aluminium	Mat zwart/Antraciet
Woningentreedeur hout	Mat zwart/Antraciet (muv bwnr 39= houtachtig)
Waterslagen aluminium	Mat zwart/antraciet
Hemelwaterafvoer loggia's	Grijs PVC (vierkant indien in zicht)
Hemelwaterafvoer galerijen	Grijs PVC (rond)
Garage/Overheaddeuren loodswoningen	Mat zwart/antraciet
IN DE APPARTEMENTEN	
Binnendeurkozijnen	Wit/cremewit
Binnendeuren	Wit/cremewit
Binnenzijde aluminium buitenkozijnen	Mat zwart/ antraciet conform buitenzijde
Vensterbank	Antraciet
Binnendorpels	Antraciet
Wandcontactdozen	Wit/cremewit
Schakelmateriaal	Wit/cremewit
Tegelwerk	Conform tegelpakket Elite van Heijmans
Tegelwerk penthouses	Conform tegelpakket Excellent van Heijmans
Sanitair	Conform sanitairpakket Elite van Heijmans
Sanitair penthouses	Conform sanitairpakket Excellent van Heijmans

TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

BENAMING OP VERKOOPTEKENING / IN TO BENAMING VOLGENS BOUWBESLUIT

Woon-/eetkamer/keuken/Study	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	(niet benoemde ruimte)
Hal/Entree/Entreehal/Overloop/Gang	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Berging (in de woning)	Gelijkwaardige oplossing buitenberging
WM-kast	(niet benoemde ruimte)
Kast	(niet benoemde ruimte)
Meterkast	Meterruimte
Balkon/loggia/terras/dakterras	Buitenruimte
Technische ruimte	(niet benoemde ruimte)
Hoofdentree/entree/trappenhuis/lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
WTW-installatieruimte	(niet benoemde ruimte)
WKO-installatieruimte	(niet benoemde ruimte)
Hydrofooruimte	(niet benoemde ruimte)
Traforuimte/inkoopstation	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie



HAVENKWARTIER-KATENDRECHT.NL

heijmans