



LAAKSE TUINEN

Technische Omschrijving

Stadswoningen en appartementen

Tuin 15

Wat je als koper moet weten

Voor je ligt de technische omschrijving (TO) die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van je stadswoning of appartement met staat van afwerking en kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe je stadswoning of 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 word je dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Als je na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen hebt, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid je hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform **Mijn Heijmans** of onderstaand adres.

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw

T.a.v. afdeling kopersbegeleiding

Postbus 197

3800 AD Amersfoort

Bezoekadres:

Databankweg 28b

3821 AL Amersfoort

heijmans

Inhoud

1.	Algemeen	5
1.1	Contractstukken	6
1.2	Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie	6
1.3	Energieprestatie en zomercomfort	7
1.4	Energielabel	7
1.5	Mogelijkheden woonwensen	7
1.6	Sanitair, tegelwerk en keuken	7
1.7	Mandeligheid van het binnenterrein	8
1.8	Beplanting en erfscheiding	8
1.9	Beschermde diersoorten	8
1.10	De vereniging van eigenaars	9
1.11	Het appartementsrecht	9
1.12	SWK	9
1.13	SWK Garantie- en Waarborgregeling	10
1.14	Koop-/Aannemingsovereenkomst (KAO)	11
1.15	Vrij op Naam (V.O.N.)	11
1.16	Levering-/eigendomsakte	11
1.17	De akte en het reglement van splitsing	12
1.18	Termijnen en betalingen	12
1.19	Opleveringsprognose	12
1.20	Je huidige woning	13
1.21	Veiligheid tijdens uitvoering	13
1.22	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	13
1.23	Consumentendossier	13
1.24	Verzekeringen	14
1.25	Aansluiting/levering van warmte en elektra	14
1.26	Wat betekent dit voor jou?	15
1.27	Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling	15
1.28	Wet bescherming persoonsgegevens	15
2.	Technische opbouw	16
2.1	Terminologie en bouwbesluit	17
2.2	Vloerpeil en vrije hoogte	18
2.3	Grondwerken en terreininrichting	18
2.4	Voorzieningen	19
2.5	Riolering	20
2.6	Erfafscheiding	20
2.7	Buitenberging hout (ongeïsoleerd) ten behoeve van bouwnummers 53 t/m 67, 83 en 99	21
2.8	Buitenberging gemetseld (ongeïsoleerd) ten behoeve van bouwnummers 52, 68, 84	22
2.9	Gemeenschappelijke fietsenstalling ten behoeve van bouwnummers 69 t/m 82 en 85 t/m 98	22
2.10	Fundering en vloeren	23
2.11	Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden	24
2.12	Platte daken, balkons en galerijen	25
2.13	Gevelopeningen	26

2.14	Binnenkozijnen en -deuren	27
2.15	Hang- en sluitwerk	28
2.16	Trappen en hekwerken	28
2.17	Beglazing	29
2.18	Dekvloer	29
2.19	Binnenwandafwerking	30
2.20	Plafondafwerking	31
2.21	Diverse afwerkingen	32
2.22	Schilderwerk	32
2.23	Keukeninrichting	32
2.24	Hemelwaterafvoeren	33
2.25	Waterinstallatie	33
2.26	Sanitair	34
2.27	Verwarmingsinstallatie	34
2.28	Balans ventilatie	36
2.29	Liftinstallatie	36
2.30	Elektra	37
2.31	Overige info	38
3.	Staat van afwerking	39
3.1	Afwerkstaat	40
3.2	Kleur- en materiaalstaat	42
3.3	Metselwerk	44
4.	Sanitair en tegels	45
4.1	Sanitair - Premium en Professional pakket	46
4.2	Tegels - Premium en Professional pakket, gemeenschappelijke ruimte	50

1. Algemeen

1.1 Contractstukken

De Technische Omschrijving (TO) en de bijbehorende verkooptekeningen worden via het klantplatform **Mijn Heijmans** als verkoopstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze verkoopstukken 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 eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie inblaasventielen en rookmelders.

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 minder of meerdere kosten. Dit zal middels een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan jou kenbaar worden gemaakt.

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

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

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, 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 zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van bijvoorbeeld de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte appartementen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de stadswoningen en appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van de stadswoning of het appartement. In de impressies zijn mogelijk ook enkele woonwensen 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 Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) verkooptekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe je stadswoning of appartement eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

1.2 Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van het appartementengebouw wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal via klantplatform **Mijn Heijmans** met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

1.3 Energieprestatie en zomercomfort

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

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

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

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

1.4 Energielabel

Heijmans is als jouw verkopende partij wettelijk verplicht om je een energielabel te verstrekken bij oplevering van je stadswoning of appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kun je dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Heijmans maakt, voordat de bouw van het appartementengebouw kan starten, een BENG-berekening van het totale complex. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van je stadswoning of appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door jou gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij je stadswoning of appartement.

1.5 Mogelijkheden woonwensen

Bij al onze woningen en appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit meer- en minderwerk, zoals vermeld op de standaard woonwensenlijsten te vinden via klantplatform **Mijn Heijmans**. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Dit omdat de bouw deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de stadswoning of het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient te voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK. Wij hebben voor de keuken een uitzondering gemaakt zodat je deze ruimte zoveel mogelijk naar je persoonlijke wensen kunt laten uitvoeren. De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden woonwensen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd. Meer informatie aangaande meer- en minderwerk staat vermeld in de kopershandleiding.

1.6 Santair, tegelwerk en keuken

Standaard zijn de stadswoningen en appartementen **niet** voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden je daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering. Hierover lees je meer in de 'kopershandleiding'.

Wel zijn de stadswoningen en appartementen standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamer. Hierover lees je meer in deel 2 en 3 van deze Technische Omschrijving en in de 'kopershandleiding'.

Je individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen kun je bespreken met de projectleveranciers, waar men je graag van dienst is bij het samenstellen van je keukenontwerp en je sanitair en tegelwerk in je toilet c.q. badkamer. Je ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie aangaande het meer- en minderwerk of de procedure meer- en minderwerk staat vermeld in de kopershandleiding welke je vindt op het klantplatform **Mijn Heijmans**.

1.7 Mandeligheid van het binnenterrein

Het bij het project behorende binnenterrein met parkeerplaatsen, groenvoorziening en achterpaden wordt afzonderlijk benoemd als gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid). Bij de notariële overdracht van de stadswoning of het appartement word je als koper tevens eigenaar van een aandeel in het binnenterrein met bijbehoren, deelgenoot genaamd. Het aandeel is voor alle deelgenoten rondom het binnenterrein (woning-, stadswoning en appartementseigenaren), die daar mogelijk één of twee toegewezen parkeerplaats(-en) met het exclusieve gebruiksrecht hebben, gelijk. Twee mensen die samen een woning, stadswoning of appartement in eigendom hebben worden als één deelgenoot gezien. Elke deelgenoot heeft één stem.

Onlosmakelijk met het mandelig eigendom verbonden is een beheerregeling, die het gebruik en de kosten van het gebruik en onderhoud van het binnenterrein regelt. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom, maar zullen door de deelgenoten gedragen dienen te worden. De exacte vastlegging van de beheerregeling van de mandeligheid wordt opgemaakt door de notaris. Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren zal er tevens een beheerstichting worden opgericht. Voor de oplevering van het binnenterrein wordt een vergadering van deelgenoten belegd. In deze eerste vergadering zal uit de deelgenoten een bestuur voor de beheerstichting worden gevormd. In het vervolg zal benoeming en ontslag van de bestuurders van de beheerstichting plaatsvinden in de jaarlijkse vergadering. De deelgenoten zijn aansprakelijk jegens derden. De beheerstichting dient voor hen een collectieve aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Het binnenterrein zal worden opgeleverd aan de deelgenoten via de technische commissie of het bestuur van de beheerstichting.

1.8 Bepanting en erfafscheiding

Op de situatietekening worden diverse soorten bepanting en uitvoeringen van erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen kunnen als hagen, gemetselde tuinmuren of als draadhekwerk worden uitgevoerd. Om het project een groen karakter te geven worden de erfafscheidingen veelal voorzien van groene bepanting. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijger(s)) is verplicht de aangebrachte bomen, hagen en/of (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is tevens vastgelegd in de leveringsakte van de stadswoningen/appartementen en de beheerregeling van het mandelige gebied.

Het kan zijn, dat de bepantingen in het binnenterrein en bij de stadswoningen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans je de zones voor bepantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Je dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn.

1.9 Beschermd diersoorten

Heijmans heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

1.10 De vereniging van eigenaars

Als eigenaar van een stadswoning of appartement (appartementrecht) ben je 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 eigenaar 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 begroote gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartementsrecht 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.

1.11 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (stadswoning, appartement, berging of parkeerplaats) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je 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 is gesplitst.

Om een gebouw in wooneenheden 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.

1.12 SWK

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

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

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

1.13 SWK Garantie- en Waarborgregeling

Op de stadswoningen en appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules. Dit betekent kort samengevat het volgende:

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

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

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

Om een beroep op de gebrekenwaarborg garantie te behouden is het van belang dat je diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvang je middels het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van je stadswoning of appartement beschikbaar wordt gesteld. Zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving.

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

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per stadswoning of appartement, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling (www.swk.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen jou en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de stadswoning of het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen jou en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

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

1.14 Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO)

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

Nadat je deze KAO (digitaal) hebt getekend ontvang je de KAO direct in het klantplatform **Mijn Heijmans**. Een kopie van de door beide partijen getekende KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) je hypotheekstukken door je geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

1.15 Vrij op Naam (V.O.N.)

De stadswoning of het appartement wordt "Vrij op naam" aan je verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de stadswoning of 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. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- het energielabel.

De met de financiering van je stadswoning of 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 warmte, water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

1.16 Levering-/eigendomsakte

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen stadswoningen en 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. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

1.17 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', 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 jou 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.

1.18 Termijnen en betalingen

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

Heijmans stuurt je facturen. Je hebt 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. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan je is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet je er zelf op toezien dat je eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je 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 van Heijmans aan de verkrijger;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je 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.

1.19 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. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvang je een bericht via klantplatform **Mijn Heijmans** voor de voorschouw en de oplevering van je stadswoning of appartement, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

1.20 Je huidige woning

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

Wacht, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering 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.

1.21 Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen 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 stadswoning of appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform **Mijn Heijmans** zullen de data van deze kijkdagen aan je bekend worden gemaakt.

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

1.22 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van je stadswoning of appartement ontvang je tevens de eindafrekening. Als je aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvang je direct na oplevering de sleutels van je stadswoning of appartement.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met jou de stadswoning of het appartement inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met jou de stadswoning of het appartement nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan je worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Heijmans als door jou ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de stadswoning of het appartement zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

1.23 Consumentendossier

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

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

Verklaringen en keuringen

- Verklaring van de kwaliteitsborger per stadswoning en appartement dat deze voldoet aan het Bouwbesluit;
- Energielabel;
- Meetrapport Mechanische Ventilatie.

Tekeningen

- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen;
- Revisietekeningen W- en E- installatie (tekening met installaties zoals gerealiseerd in de stadswoning of het appartement).

Gebruikshandleidingen

- Verwarming / koeling systeem;
- Temperatuurregeling;
- Ventilatiesysteem;
- Rookmelders.

Service en onderhoudsadviezen

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

Algemene ruimtes (t.b.v. bestuur VvE)

- Liften – keuring, handleiding;
- Onderhoudscontracten;
- Revisietekeningen algemene ruimten;
- Revisietekeningen W-installaties;
- Revisietekeningen E-installaties;
- Videofooninstallatie, handleiding;
- Hydrofoor.

1.24 Verzekeringen

Op de dag van oplevering van je stadswoning of appartement dient het appartementengebouw voor rekening van de vereniging van eigenaars middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Je dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die je in je stadswoning of appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens zelf een inboedelverzekering af te sluiten.

1.25 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 je nieuwe stadswoning of appartement, neem je 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 heb je dus geen keuzevrijheid). Indien je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien de nieuwbouw uitsluitend opgeleverd kan worden indien het op dat moment is voorzien van warmte, water en

elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en warmte. Op deze manier zijn alle stadswoningen en appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

Let op: Deze levering is tijdelijk, je dient zelf onderstaande procedure te volgen.

1.26 Wat betekent dit voor jou?

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

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

Indien je nog geen leveringscontract hebt, dien je zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kun je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van jouw regio.

1.27 Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heb je 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 dien je conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via het klantplatform **Mijn Heijmans**. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je bij de oplevering van je stadswoning of appartement van Heijmans zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

1.28 Wet bescherming persoonsgegevens

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

Heijmans, maart 2022

2. Technische opbouw

2.1 Terminologie bouwbesluit

Ruimtenaam	Terminologie bouwbesluit
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Techniek/berging	Technische ruimte/bergruimte
Buitenberging	Bergruimte
Trapkast	Technische ruimte

2.2 Vloerpeil en vrije hoogte

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de stadswoningen op de begane grond	Het vloerpeil wordt door de gemeente Amersfoort opgegeven en ligt circa 2.20m boven NAP
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds in de stadswoningen en appartementen	De vrije hoogte van de begane grond tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 2.80m. Op de 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e verdiepingen is dit circa 2.60m. Plaatselijk krijgen enkele bouwnummers een koofconstructie waardoor de vrije hoogte daar minder is: De bouwnummers 53 t/m 66 krijgen een koof onder het plafond in slaapkamer 1 t.p.v. de buitengevel. Bouwnummer 52 krijgt een koof in slaapkamer 2 en 3 en bouwnummer 67 in slaapkamer 3 en 4 t.p.v. de buitengevel. Deze koof is aangegeven op de contracttekening met een stippellijn.

2.3 Grondwerken en terreininrichting

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Algemeen		Rondom het appartementengebouw	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Ontgraven	Grond	Onder appartementengebouw en bergingen	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Aanleg	Grond	Tuin rondom gebouw (op kavels)	Aanvullen met uit de bouwput ontgraven grond, met een bodemgeschiktheidsverklaring voor het beoogde doel van woningbouw
Bestrating	Zand	Onder de bestrating	Onder de bestrating wordt minimaal 100mm bestratingzand aangebracht
	Betontegels en gebakken klinkers	Entreepad naar hoofdentree voorgevel en achtergevel	Strook tegels met een tegelafmeting van 50x50cm conform situatietekening met randen van gebakken klinkers
	Betontegels	Gemeenschappelijk achterpaden	30x30cm conform situatietekening, ook van toepassing onder de fietsenstalling
	Betontegels en gebakken klinkers	Voortuin ter plaatse van bouwnummers 52 t/m 67	50x50cm betontegels met een rand van gebakken klinkers conform situatietekening
De zij- en achtertuinten worden niet voorzien van bestrating en kun je geheel naar eigen inzicht inrichten.			

2.3 Grondwerken en terreininrichting (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Keerwand	Beton	T.p.v. hellingbaan toegang binnenterrein en in tuin bouwnummer 67 bij erfgrans met woning bouwnummer 39	
Bloktrede	Beton	T.p.v. voordeur van bouwnummers 52 t/m 67 T.p.v. tuinmuur van bouwnummer 67	Drie bloktreden voorzien van antislip profiel. Kleur conform kleur en materiaalstaat. Ter overbrugging van hoogteverschil met de voortuin en/of achtertuin. De vereiste toegankelijkheid van de woning volgens bouwbesluit vindt plaats via de achterdeur, je dient hier zelf de bestrating voor aan te leggen.
Bloktrede	Beton	T.p.v. achterpad nabij bouwnummer 52	Conform situatietekening
Gesloten bodembron	Bodemlus (kunststof)	In de tuin of onder gebouw, positie nader te bepalen	Om de warmte uit de bodem te halen worden er grondboringen uitgevoerd, waarin een verticale gesloten bodemlus ten behoeve van het warmtepompsysteem in de stadswoning of het appartement worden aangebracht. Bij deze gesloten bodemlus wordt vloeistof in buizen door de bodem geleid. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater. Het aantal grondboringen en de benodigde diepte zijn afhankelijk van de locatie van je stadswoning of appartement en is vastgesteld in een project specifiek onderzoek.
Bomen	Mix van soorten	Conform situatietekening	In tuin van bouwnummer 67 en nabij tuin van bouwnummer 52
Opleveren kavel			Vrij van grof puin en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd

2.4 Voorzieningen

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Algemene fietsenstalling		Begane grond	Fietsenrekken totaal 2 per appartement (t.b.v. bouwnummers 69 t/m 82 en 85 t/m 98)
Werkkast en hydrofooruimte		Begane grond	Uitstort gootsteen, hydrofoor en koudwateraansluiting, toegang door bestuur VvE
CVZ-kast		Begane grond	Invoer nutsbedrijven, meterkast algemene voorzieningen etc., toegang door bestuur VvE
Daktoetredingsluik		In het dak van centraal hoofdtrappenhuis	Geïsoleerd incl. omranding

2.5 Riolering

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Systeem stadswoningen en appartementen	Kunststof buizen	Onder en rondom de stadswoningen en appartementen tot perceelgrens (voor-gevel)	Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater, worden op het gescheiden stelsel van het gemeente riool aangesloten. Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, incl. ontstoppingsstukken.
Systeem individuele bergingen	Kunststof buizen	Bouwnummers 52 t/m 68, 83, 84 en 99	De hemelwaterafvoer van de berging wordt aangesloten op de riolering van de stadswoningen

Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van het appartementengebouw en de riolering van de buitenbergingen geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag ook niet geloosd worden op het achterpad of op het openbaar gebied. Je dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de voortuin lopen leidingen van het rioleringsysteem en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.

Systeem gemeenschappelijke fietsbergingen	Kunststof buizen		De hemelwaterafvoeren van de fietsbergingen worden aangesloten op het riool van het achterpad
Riolering achterpad	Kunststof	Gemeenschappelijk achterpad	

2.6 Erfafscheiding

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Erfgrenzen	Vuren houten piketjes	Hoekpunten tuin	Paaltjes ter markering van de kavelgrenzen, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt' Tussen de tuinen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.
Tuinmuur	Baksteen	Volgens situatie-tekening, t.p.v. bouwnummers 52 en 67	Erfafscheiding circa 140cm hoog t.o.v. vloerpeil, bij bouwnummer 67 tevens voorzien van een poortdeur
Groenvoorziening	Beukenhaag	Conform situatie-tekening voor-/zijtuinen	Erfafscheiding circa 60cm hoog
Erfafscheiding	Staalmathekwerk	Conform situatie-tekening, t.p.v. de achtertuinen van bouwnummers 52 t/m 67	Voorzien van Liguster, geplant in het plantseizoen. Erfafscheiding circa 180cm hoog, tussen de kavels onderling wordt geen erfafscheiding geplaatst.
Poortdeur	Metaal	Conform situatie-tekening, ter plaatse van de achterpaden	Metalen poortdeur afgestemd op staalmathekwerk

2.6 Erfafscheiding (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Poortdeur	Hout	Conform situatie-tekening, ter plaatse van de achtertuinen van bouwnummers 52 t/m 67	Houten poortdeur in kleur berging conform kleur- en materiaalstaat

2.7 Buitenberging hout (ongeïsoleerd) ten behoeve van bouwnummers 53 t/m 67, 83 en 99

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Berging	Plaatfundering van prefab lichtbeton	In de achtertuin	Geplaatst op zandpakket
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit verticaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 18mm van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten regelwerk. De zichtzijde van de rabatdelen wordt behandeld in kleur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB plaatmateriaal wordt aangebracht
Dak	Bitumen	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag op afschot, voorzien van dakbeschot en met dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap, kleur conform kleur en materiaalstaat.
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Conform contracttekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de stadswoning of het appartement. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig geground en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat.
Ventilatie			De berging wordt voorzien van ventilatie-roosters ten behoeve van een natuurlijke ventilatie. Het is niet mogelijk de ruimte te gebruiken als stallingsruimte voor motorvoertuigen.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtthuishouding wisselt. Deze ruimte is conform bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.

2.8 Buitenberging gemetseld (ongeïsoleerd) ten behoeve van bouwnummers 52, 68, 84

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Berging	Vloer met vorstrand	In de achtertuin	In het werk gestorte vloer met vorstrand (verdikte randen). Geplaatst op betonnen paalfundering.
Buitenwanden	Metselwerk	Wanden	Zelfde steen als appartementengebouw
Binnenwanden	Metselwerk	Tussenwanden	Zelfde steen als appartementengebouw
Dak	Bitumen	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot, voorzien van dakbeschot en met dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim en verticale boeideel, kleur volgens kleur en materiaalstaat.
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Conform contract-tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de stadswoning of het appartement. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat.
Ventilatie			De berging wordt voorzien van ventilatieroosters in de gevel en ventilatiekanaal op het dak ten behoeve van een natuurlijke ventilatie. Het is niet mogelijk de ruimte te gebruiken als stallingsruimte voor motorvoertuigen.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtinhoud wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.

2.9 Gemeenschappelijke fietsenstalling ten behoeve van bouwnummers 69 t/m 82 en 85 t/m 98

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Bergingsfundering/vloer	Fundering: betonnen poeren Vloer: betontegels	Conform situatie-tekening	Berging wordt voorzien van betontegels 30x30cm
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit verticaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 18 mm van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten regelwerk. De zichtzijde van de rabatdelen wordt behandeld in kleur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.9 Gemeenschappelijke fietsenstalling ten behoeve van bouwnummers 69 t/m 82 en 85 t/m 98 (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Dak	Bitumen	Platte dak	Het dak van de fietsenstalling bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot, voorzien van dakbeschot en dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een metalen afdekkap, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand berging naar fietsenstallingen	Van toepassing t.p.v. berging bouwnummer 84 en 99

2.10 Fundering en vloeren

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Fundering	Beton	Fundering appartementengebouw	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 10cm schoon zand toegepast
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard $R_c = 3,7\text{m}^2 \text{K/W}$. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175kg per/m^2 berekend.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Indicatieve positie conform contracttekening	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalvaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer
Verdiepingsvloer	Beton	1 ^e en bovenliggende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175kg per/m^2 berekend.
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht. De vloerbelasting van deze vloer is door de constructeur op 100kg per/m^2 berekend.

2.11 Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel	Het metselwerk is in waalformaat en wildverband uitgevoerd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. De gevelsteen is een vormbak baksteen. Isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,7\text{m}^2\text{K}/\text{W}$. Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk wordt door-gestreken en terugliggend uitgevoerd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Metselwerk accenten	Verticaal (staand) metselwerk	Metselwerk, conform contracttekening	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
	Koppenverband met uitstekende koppen	Voorgevel boven centrale entree	Dit is een verband waarbij in een patroon gemetseld worden en soms uitsteken. Ter plaatste van de achterliggende gevelkozijnen op 2 ^e en 3 ^e verdieping wordt een Braziliaans verband toegepast. Dit is een metselwerk verband met een openstructuur.
	Verspringend metselwerk	Berging bouwnummer 52	Bij een aantal lagen wordt verspringend metselwerk toegepast, zie contracttekening voor positie. Het metselwerk zal circa 2cm verspringend naar buiten worden aangebracht om de laag.
Nestkasten	Vleermuiskast & gier-zwaluwkast	Verwerkt in het metselwerk van de gevels van bouwnummer 99	Aantal conform contracttekening, nestkasten verwerkt in het metselwerk, enkel de vliegopening is zichtbaar
Luifel	Beton omkleed met metalen beplating	Op begane grond bij individuele stadswoningentrees bouwnummers 52 t/m 67 en boven balkons van bouwnummers 92 t/m 96	Kleur conform kleur- en materiaalstaat. Let op: De luifel is niet mandragend uitgevoerd.
Frontpaneel	Beton	Hoofdentree	Inclusief postkasten en belpaneel
Frontpaneel	Beton	Naast entredeuren van individuele stadswoningentrees van bouwnummers 52 t/m 67	Inclusief beldrukker, armatuur en huisnummer
Buitenplafond	Metalen beplating	T.p.v. balkons, dakoverstek bouwnummers 84 t/m 91 en 97 t/m 99 en de centrale entree voorgevel	Kleur conform kleur- en materiaalstaat

2.11 Buitengevels, binnenmuren en scheidingswanden (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Stalen gevellateien en/of geveldragers	Verzinkt en gepoeder-coat	Boven de raam- en deurkozijnen in de gevel	In het metselwerk, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Dilatatievoegen	Verticale doorlopende voegen	Conform opgave van de leverancier en in overleg met de constructeur	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woonruimtes onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
Binnenspouwblad (constructieve binnenmuur)	Kalkzandsteen	Voor-, achter- en kopgevel	Dikte conform constructierapport. De spouwmuur bestaat uit minerale wol en een luchtspouw. Isolatiewaarde van de totale spouwmuur $R_c = 4,7\text{m}^2 \text{ K/W}$.
Woningscheidende wanden (constructieve binnenmuur)	Kalkzandsteen	Tussenwanden tussen de stadswoningen en appartementen onderling	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikte conform constructierapport.
Woningscheidende wanden (constructieve binnenmuur)	Kalkzandsteen	Tussenwanden tussen woonruimtes en trappenhuis en/of liftschacht	Deze wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikte conform constructierapport.
Binnenwanden (niet constructief)	Gasbeton en kalkzandsteen	Alle scheidingswanden op de begane grond en verdieping in de woningen	(Lichte) scheidingswanden, dikte 10cm. Inclusief de leidingschachtwanden. Indien nodig in kalkzandsteen uitgevoerd i.v.m. geluidseisen. Indien van toepassing is dit met een andere arcering aangegeven op de plattegronden.
Voorzetwanden	Metal stud	Ombouw van het inbouwreservoir (hangend toilet)	Lichte voorzetwand, bestaande uit een metalen frame, afgewerkt met gipsplaten (en tegelwerk).
Voorzetwanden	Metal stud	Trappenhuiswanden hoofdtrappenhuis	Lichte voorzetwand, bestaande uit een metalen frame, isolatie, afgewerkt met gipsplaten. Dikte conform contracttekening. Dit is nodig om condens in de woonruimtes te beperken.

2.12 Platte daken, balkons en galerijen

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen	Dakvloer van appartementen, liftopbouw en dakje boven centrale entree	2-laagse dakbedekking, losliggend, op isolatieplaten met afschot, voorzien van grind als ballastlaag en dakrand afwerking van aluminium daktrimmen. Isolatiewaarde platte dak gemiddeld $R_c = 6,3\text{m}^2 \text{ K/W}$.

2.12 Platte daken, balkons en galerijen (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Dakdoorvoeren & kanalen op het dak	Kunststof & metaal	Op de daken, conform contracttekening	Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioelstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem
Balkons	Beton met anti slip profiel	Voorgevels	Zichtzijde beton afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat
Galerijen	Beton met anti slip profiel	Achtergevels	Zichtzijde beton afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat

2.13 Gevelopeningen

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Aluminium	Gevel	Binnen en buitenzijde in gelijke kleurstelling, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van de bergingen worden voorzien van tochtprofielen.
Dorpels	Aluminium	Onder de voordeuren van de stadswoningen	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
	Kunststeen	Onder de toegangsdeuren van de trappenhuisen op de begane grond	
Panelen boven kozijnen	Aluminium beplating (op houten rekje)	Boven de kozijnen onder de galerijen (1 ^e en 2 ^e verdieping)	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmercomposiet (kunststeen)	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
Lekdorpels (waterslagen)	Aluminium	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Kleur conform kleur- en materiaalstaat
Postkasten	Kasten en paneel van metaal	Entreehal, opgenomen in metselwerk naast entreekozijn	Postkastentableau met bellentableau en deurvideo-installatie t.b.v. appartementen. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.14 Binnenkozijnen en -deuren

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen in de stadswoningen en appartementen	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, zonder bovenlicht en niet verdiepingshoog uitgevoerd. Geluidswerend kozijn bij open trap situatie en trapkast van bouwnummer 52 en 67
Binnenkozijnen en deuren	Hout	Werkkast (algemene ruimte), woningtoegang deuren bouwnummers 68, 83, 84 en 99 en deuren vluchttrappenhuis op 2 ^e en 3 ^e verdieping	Houten fabrieksmatig gelakte kozijnen
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur	Alle binnendeuren in de stadswoningen en appartementen	<p>Uitgevoerd als opdekdeur.</p> <p>Het is mogelijk optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform Mijn Heijmans.</p> <p>De meterkast is voorzien van een ventilatiesleuf onder de deur en ventilatierooster bovenin de deur.</p> <p>De bouwnummers 52 en 67 hebben een geluidswerende deur onder de trap.</p> <p>Bouwnummers 69 t/m 82 en 85 t/m 98 krijgen een dubbele deur kozijn ter plaatse van de techniekruimte.</p> <p>De bouwnummers 52 t/m 67 hebben geluidwerende deuren naar de slaapkamers op de 1^e verdieping.</p>
Deurkrukken	Aluminium	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
Dorpels	Kunststeen	Toilet en badkamer	Kleur conform kleur- en materiaalstaat

2.15 Hang- en sluitwerk

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend met kerntrek-beveiliging, SKG**	Voor- en achterdeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2. Bergingsdeuren worden voorzien van een aluminium kruk en kortschild. Aluminium deuren worden voorzien van een aluminium langschild en aluminium krukstel.
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk, SKG**	Draai-kiepramen en kiepramen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, zie verkoop tekening voor positie en soort raam
Toegangsdeur		Entree hoofdgebouw	Cilinderslot met moedersleutel. Niet gelijksluitend met stadswoning of appartement.
Brievenbus	Aluminium	In voordeuren individuele woning-toegangen	Standaard aluminium briefklep

2.16 Trappen en hekwerken

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar 1 ^e verdieping bij stadswoningen	Dichte trap (met stootborden), waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken t.b.v. leidingwerk. De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.

De techniekruimte van bouwnummer 52 en 67 onder de trap zullen grotendeels gevuld zijn met de warmtepomp installatie, deze ruimte zult u slechts beperkt kunnen gebruiken als kast.

Lepe hoeken	MDF	Positie conform contracttekening	Daar waar installatietechnisch nodig
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de vuren houten trap	Trap en trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen.
Leuning	Hardhout	Langs vurenhouten trap	Fabrieksmatig afgelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht
Trappen en tussenbordessen	Schoonwerk beton	Hoofd- en vluchttrap-penhuis appartementengebouw	Voorzien van een stalen spijlenhekwerk en ronde (muur)leuning. Onderzijde bordessen voorzien van akoestisch structuur spuitpleister.
Hekwerken buiten	Metaal	Balkons	Geperforeerd staalplaat met buisleuning
Hekwerken buiten	Metaal	Frans balkon bouwnummer 52	Lamellenhekwerk
Hekwerken buiten	Metaal	Galerijen	Deels lamellenhekwerk en deels spijlenhekwerk met buisleuning

2.16 Trappen en hekwerken (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Privacy schermen	Metaal	Doorlopende balkons	Metalen frame met glas voorzien van folie

2.17 Beglazing

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Toegangsdeuren trappenhuis	Glas, brandwerend	Binnenkozijnen algemene ruimtes appartementen-gebouw	Enkele beglazing, waar nodig brandwerend uitgevoerd
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas. Daar waar nodig zal beglazing geluid- en/of brandwerend uitgevoerd worden. Het is mogelijk dat deze verschillende beglazing een andere tint heeft dan de standaard HR++ beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.

2.18 Dekvloer

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Dekvloer	Anhydriet	In de stadswoningen en de appartementen met uitzondering van badkamer en toilet	Dekvloer voorzien van vloerverwarming op constructievloer met isolatie ertussen
Dekvloer	Cement	In de stadswoningen en de appartementen in badkamer en toilet	Dekvloer voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek, op constructievloer

De dekvloeren worden uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 NEN 2747. Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entredeur het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur van circa 3,5cm, rekening houdend met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) 1,5cm. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnen draaiende entredeur kan problemen geven met het openen van deze deur.

Scheurvorming:

Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in de vloer niet is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren je hier rekening mee te houden bij je keuze voor de vloerafwerking. Indien je bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij je te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09m² K/W anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

2.18 Dekvloer (vervolg)

Vochthuishouding:

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

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet bouwnummers 52 t/m 67, 68, 83, 84, 99	Conform tegelwerk Premium. T.p.v. de douchegoot worden tegels onder afschot gelegd. Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet bouwnummers 69 t/m 82, 85 t/m 98	Conform tegelwerk Professional. T.p.v. de doucheput worden tegels onder afschot gelegd. Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.
Je 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 dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.			
Tegelwerk	Keramische (plint) tegels	Inpandige algemene verkeersruimtes m.u.v. de trappen en bordessen	Conform tegelwerk Excellent. Niet in werkkast.
Schoonloopmat		Achter de entree deur in voor- en achtergevel van de centrale entree	

2.19 Binnenwandafwerking

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenwand afwerking	Behangklaar	Conform staat van afwerking	Geschikt om te behangen. Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaat- selijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk.

2.19 Binnenwandafwerking (vervolg)

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer en toilet bouwnummers 52 t/m 67, 68, 83, 84, 99	Conform tegelwerk Premium, hoogte conform staat van afwerking
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer en toilet bouwnummers 69 en 82, 85 t/m 98	Conform tegelwerk Professional, hoogte conform staat van afwerking

De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.

Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.

Plint/Wandtegels	Keramische tegels	Inpandige algemene verkeersruimtes m.u.v. de trappen en bordessen	Conform tegelwerk Excellent, hoogte conform 'staat van afwerking'
Koplat	Hout	Kopse kant van binnenwand t.p.v. opstelplaats keuken	Alleen van toepassing bij appartementen
Spuitwerk	Wit structuur spuit- werk	In de trappenhuizen/ algemene ruimtes. Boven de wandtegels of plinten tot het plafond.	Niet in werkkast
Spuitwerk	Wit structuur spuit- werk	Toilet en badkamer. Boven de wandtegels tot het plafond.	Niet in werkkast

2.20 Plafondafwerking

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Spuitwerk	Wit structuur spuit- werk	Algemene ruimtes op betonplafonds en onderzijde trappen/ bordessen	Akoestisch uitgevoerd onder bordessen en onder betonplafonds, niet onder trappen en in CVZ- en werkkast
Spuitwerk	Wit structuur spuit- werk	Alle betonplafonds in de stadswoningen en appartementen	Met uitzondering van meterkast, trapkast en inpandige berging/techniekruimte. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht.

De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen. Deze v-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattoleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.

2.21 Diverse afwerkingen

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Trapgat afwerking	Hout	Trapgat in de woningen	Geschilderd
Koofconstructie	Houten beplating op regelwerk	Op 1 ^e verdieping in de slaapkamers aan de voorgevel van bouwnummer 52 t/m 67. Deze steekt onder het betonplafond uit.	Let op: Deze koofconstructie is niet geschikt om in te boren of schroeven om bijvoorbeeld gordijnen op te hangen of inbouwspotjes te plaatjes. Hierdoor kunnen tochtklachten of lekkages ontstaan.

2.22 Schilderwerk

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenschilderwerk	Watergedragen acrylaatverf	In stadswoningen en appartementen: Binnenzijde houten stelkozijnen en aftimmeringen, traphek/ trapboom/ beplating lepe hoeken trap In algemene ruimte: Houten deuren en kozijnen van: - Werkkast - Woningtoegangsdeuren bouwnummers 68, 84, 93 en 99 - Deuren vluchttreppenhuizen op 2 ^e en 3 ^e verdieping	Conform kleur- en materiaalstaat. De traptreden en stootborden worden niet geschilderd. De onderzijde van de dichte trap in de woonkamer van de stadswoningen wordt wel geground, maar niet nader afgewerkt.

2.23 Keukeninrichting

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Keuken	Exclusief		Aansluitingen conform 0-tekening project-leverancier / contracttekening

2.24 Hemelwaterafvoeren

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Bergingen en fietsenstallingen	PVC, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Conform contracttekening gevels appartementengebouw	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over in kunststof

2.25 Waterinstallatie

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleidingen	Keuken, toilet, fontein, douche, wastafel en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting, de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien, waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleidingen	Keuken, douche en wastafel in badkamer	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting. Vanaf de warmtepomp wordt een aparte warmwaterleiding naar de keuken aangebracht om aan de BENG eisen te voldoen. De warmwatervoorziening voldoet hierdoor aan de eisen van het SWK.

Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snel sluitende kranen (voor sommige typen éénhendel mengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken.

Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen.

De waterinstallatie in de stadswoningen en appartementen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.

2.26 Sanitair

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Wasmachinekraan en -afvoer		Technische ruimte	Wasmachinekraan in techniekruimte
Toilet en badkamer	Conform sanitairpakket	Conform contract-tekening bouwnummers 52 t/m 67, 68, 83, 84, 99	Sanitairpakket Premium, conform kleur- en materiaalstaat
Toilet en badkamer	Conform sanitairpakket	Conform contract-tekening bouwnummers 69 t/m 82, 85 t/m 98	Sanitairpakket Professional, conform kleur- en materiaalstaat

Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de kleur- en materiaalstaat verderop in deze Technische Omschrijving. Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen dat niet standaard in uw sanitair pakket is opgenomen. Via de showroom kunt u kiezen voor een ander Heijmans sanitairpakket of ander sanitair, waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.

2.27 Verwarmingsinstallatie

Bodemwarmtepomp installatie

De warmtepompinstallatie zal je woning op een duurzame wijze voorzien van verwarming, koeling en warm tapwater. De installatie bestaat in hoofdzaak uit de bodembron, de warmtepomp, het afgiftesysteem en de regeltechniek. Specifieke handleidingen van de betreffende apparatuur wordt ten tijden van oplevering verstrekt. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

De bodembron

Om de energie uit de bodem te halen worden er meerdere bodembronnen op het perceel aangebracht. Het aantal bronnen en diepte is afhankelijk van de locatie van je stadswoning of appartement en is vastgesteld in een projectspecifiek onderzoek. De bodembron betreft een gesloten systeem. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater. Er worden meerdere woningen op één bron aangesloten.

De warmtepomp

Voor de opwekking van de benodigde warmte en koude in je woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de bodem om in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur. In de zomer wordt de koude uit de bodem gebruikt om de woning te koelen. Het warme water uit de woning stroomt dan door de bodembron langs de koude bodem. Daardoor koelt het water uit de vloer iets af. De compressor van de warmtepomp draait in dit geval niet. Men noemt dit daarom ook wel passief of vrij koelen.

Het afgiftesysteem (vloerverwarming en vloerkoeling)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Positie van verdeler(s) conform verkooptekening. Met een bodem warmtepomp is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De warmtepomp zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem (vloerkoeling) stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een lagere temperatuur gehouden worden. Koeling gedurende de zomermaanden is niet alleen omwille van comfort, maar dient ook om in de wintermaanden weer warmte uit de bodem te kunnen halen. De warmte die in de zomer uit de woning wordt gehaald wordt feitelijk terug in de bodem gestopt, deze warmte wordt in de winterperiode weer gebruikt. Koeling is niet actief in de badkamer om condensvorming op de vloer te voorkomen.

2.27 Verwarmingsinstallatie (vervolg)

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

Elektrische handdoekradiator

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kun je met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator voorzien van thermostaat wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur.

Tapwater

Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van circa 150-200 liter warm tapwater (150L voor de appartementen en 200L voor de stadswoningen). Het maximale tapwaterdebiet is ca. 10 liter / minuut, vergelijkbaar met circa maximaal 16 liter / minuut van 38 graden.

Temperatuurregeling

In de woonkamer is de zogenaamde RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing van de warmtepomp. De buitenvoeler wordt op een schaduwrijke gevel gemonteerd. Je dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op de gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op de gemeten retourwater op de warmtepomp. Dit kan er toe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur.

In de zomersituatie zal het systeem automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode.

De mogelijkheid bestaat dat de door jou ingestelde lagere temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen er voor dat de gewenste temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien je de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.

Na-regeling in slaapkamers

Met de na-regeling kun je de temperatuur in een slaapkamer lager instellen. De na-regeling stuurt de verdeler aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de door jou ingestelde lagere temperatuur op de na-regeling in de slaapkamer niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. De na-regeling zal nabij de lichtschakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling.

Buitenlucht warmtepomp

Naast de eerder omschreven individuele bodemwarmtepompinstallaties bestaat dit systeem uit een collectieve lucht/waterwarmtepompinstallatie op het dak. De lucht/waterwarmtepompinstallatie op het dak dient twee doelen. Ten eerste zorgt deze installatie voor balans in de bodembron. Er wordt meer warmte uit de bron gehaald dan er in de zomer wordt geladen met koeling. De lucht/waterwarmtepompinstallatie op het dak vult in het tussenseizoen de bodembron aan.

2.27 Verwarmingsinstallatie (vervolg)

Daarnaast werkt deze installatie op het dak als piekvoorziening: als de bodembron onverhoopt verder afkoelt dan verwacht, bijvoorbeeld door een opeenvolging van koudere winters, vult de lucht/waterwarmtepompinstallatie het ontbrekende vermogen aan.

2.28 Balans ventilatie

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Ventilatievoorziening	WTW unit (Warmte Terugwin systeem)	Techniekruimte	De warmte terugwin unit is een ventilator. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit het appartement. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden werkt dit principe andersom, de zogenaamde bypass.
Afzuigventielen	(Wit) Kunststof	Conform contracttekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Inblaasventielen	(Wit) Kunststof	Conform contracttekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / keuken	Voorzien van CO2-sensor
Bediening	Vochtsensor	Automatische vochtsturing in de WTW unit	

2.29 Liftinstallatie

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Lift		Conform contracttekening	De lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. Afmeting circa 1,1 meter breed en 2,1 meter diep. De lift is voorzien van een inklapbare zitting, leuning en spiegel. Hefvermogen > 1000 kg.

2.30 Elektra

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van minimaal 2 aardlekschakelaars en 5 groepen
Schakelmateriaal		Conform contracttekening	Hoogte elektra: - schakelaars: 105cm + - wandcontactdozen: 30cm + - wandcontactdozen keuken: 125cm + - wandcontactdoos badkamer 105cm + - loze leidingen : 30cm + - thermostaat + hoofdbediening mv: 150cm + - wandlichtpunten: badkamer 195cm +, overige 210cm +.
Deurbel	Kunststof	Conform contracttekening	De stadswoningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw bel-drukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Videofoon-intercom installatie		Bij centrale entree (voor- en achterzijde) en in de appartementen	Het deurvideo systeem met elektrische deur-opener voor de centrale toegangsdeur
Voeding		Bergingen	De voeding van de individuele bergingen wordt aangesloten op de stadswoning of het appartement en die van de fietsenberging op de algemene installatie
Rookmelders		Conform contracttekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat
Buitenlichtpunt		Voor- en achterdeur	Inclusief verlichtingsarmatuur
Buitenlichtpunt		Berging	Inclusief verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar (PKVW)
Loze leiding Cai en Tel		Woonkamer conform contracttekening	Buisleiding bedraad, niet afgemonteerd
Loze leiding Cai of Tel		Slaapkamer conform contracttekening	Buisleiding bedraad, niet afgemonteerd

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010. Dit zijn de normen die van toepassing zijn op het gebied van elektra.

2.31 Overige info

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Dilatatievoegen			<p>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).</p>
Krimpscheurtjes			<p>Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht.</p> <p>Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie.</p> <p>Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming</p> <p>Je stadswoning of appartement is voorzien van een dekvloer met vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim (met uitzondering van de badkamer- en toiletvloer) om de geluidsoverdracht te minimaliseren.</p> <p>Wij wijzen je 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 je hier rekening mee te houden bij je keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Indien je bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij je de dekvloer aan te (laten) passen op deze afwerking én gebruik te maken van de door ons aangeboden afbouwwoonwens 'krimpwapening opnemen' om de ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken.</p> <p>Wanneer je dergelijke gladde vloerafwerking wilt aanbrengen, adviseren wij je te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.</p> <p>Tevens adviseren wij je 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 dien je te ontvangen van de desbetreffende leverancier.</p> <p>Voor los liggende 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 0,09 m².K/W, anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m².K/W, anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.</p>
Vochthuishouding			<p>Bij de oplevering bevat het gebouw veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking in je stadswoning of appartement.</p> <p>De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.</p>

3. Staat van afwerking

3.1 Afwerkstaat

Ruimte	Afwerking			Ruimte-temperatuur (conform SWK)*
	Vloer	Wand	Plafond	
Entree	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	18 °C
Toilet bouwnummers 52 t/m 67, 68, 83, 84, 99	Vloertegels **	Wandtegels tot circa 1,5m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	18 °C
Toilet bouwnummers 69 t/m 82, 85 t/m 98	Vloertegels **	Wandtegels tot circa 1,4m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	18 °C
Woonkamer	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	22 °C
Trapkast	Anhydriet dekvloer **	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Keuken	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	22 °C
Overloop	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	18 °C
Badkamer bouwnummers 52 t/m 67, 68, 83, 84, 99	Vloertegels **	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Badkamer bouwnummers 69 t/m 82, 85 t/m 98	Vloertegels **	Wandtegels tot circa 2,20m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 2	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 3	Anhydriet dekvloer **	Behangklaar ***	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek in pandig (berging)	Anhydriet dekvloer **	Onafgewerkt m.u.v. tegelwerk rondom uitstortgootsteen	Onafgewerkt	15 °C
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Hoofdentree en hal begane grond	Vloertegels op de dekvloeren en blok-treden (niet op de trappen en bordessen). Bij de entree een schoonloopmat	Plinttegels Spuitwerk boven plinttegels	Spuitwerk: akoestisch uitgevoerd behoudens onder trappen	
Trappenhuis op verdiepingen en noodtrappenhuis op begane grond	Vloertegels op de dekvloeren en blok-treden (niet op de trappen en bordessen)	Spuitwerk boven plinttegels	Spuitwerk: akoestisch uitgevoerd behoudens onder trappen	

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

** 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.

3.2 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Gevels			
Gevelbekleding bergingen	Hout	Bruin/grijs	Bergingen bouwnummer 52, 68 en 84 krijgen metselwerk als bekleding bij hun bergingen
Kozijn en deur bergingen	Hout	Beige/grijs	
Schoonmetselwerk gevels en tuinmuur	Baksteen	Geel/bruin genuanceerd	
Rollaag tuinmuur	Baksteen	Zwart/Groen genuanceerd	
Voegwerk	Doorgestreken metselmortel	Grijs	Terugliggende doorstrijkvoeg (tuinmuur aan bovenzijde vlak uitgevoerd)
Hekwerken balkons en galerijen	Metaal	Beige/grijs	Onderkant van de balkons afgewerkt met aluminium plaat in ongeveer dezelfde kleur
Bloktreden bij voordeuren	(Prefab) beton met anti slip op loopvlak	Beige	
Balkonplaat en galerij	Beton met anti slip motief op loopvlak	Grijs	
Luifels	Beton omkleed met metalen beplating	Beige/grijs	T.p.v. individuele woningentree begane grond van de bouwnummers 52 t/m 67 en op de 3 ^e verdieping van de bouwnummers 92 t/m 96
Frontpaneel naast voordeuren op begane grond	Beton	Beige	Incl. brievenbussen, bel en huisnummer
Kozijnen, ramen en deuren			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Aluminium	Bruin/donker brons	Binnen- en buitenzijde. Onderdorpel bij deurkozijnen in blank aluminium. Let op: Kleurnuances zijn mogelijk i.v.m. productieproces anodiseren.
Overige deuren & kozijnen	Hout (binnendeuren algemene ruimtes en voordeuren bouwnummers 83, 68, 84 en 99)	Wit	Binnen- en buitenzijde van de deuren
Geveldraggers en lateien	Staal	Grijs/bruin	Opvang metselwerk boven kozijnen en metselwerk openingen
Binnenkozijnen	Staal	Wit	Fabrieksmatig afgelakt
Binnendeuren in de stadswoningen en appartementen	Hout met honingraad-vulling	Wit	Deuren in trapkast bouwnummer 52 en 67 massieve vulling, deuren naar slaapkamers op 1 ^e verdieping massieve vulling. Fabrieksmatig afgelakt.
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C	Onderzijde raamkozijnen binnen

Kozijnen, ramen en deuren (vervolg)

Dorpel badkamer/ toilet	Kunststeen	Antraciet	
Waterslag	Aluminium	Bruin/donker brons	Onderzijde raamkozijnen buiten

Daken

Hemelwaterafvoer voor- en achtergevel	Aluminium	Beige/grijs	Ronde buis
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart	Voorzien van ballastlaag
Daktrim	Aluminium	Beige/grijs	
HWA bergingen / fietsenstalling	PVC	Grijs	Vandalisme bestendige uitvoering indien hwa op gemeenschappelijk pad aansluit
Dakkap bergingen	Metaal	Beige/grijs	

Schilderwerk

Binnenschilderwerk op hout	Acrylaatverf (watergedragen)	Helderwit	Type en kleur, zie Consumentendossier
-------------------------------	---------------------------------	-----------	---------------------------------------

Overig

Verlichtingsarmatuur voor- en achterdeur	Rechthoekig up & downlighter	Antraciet	Hoekwoningen bouwnummer 68, 83, 84 en 99 krijgen geen armatuur naast de voordeur, maar een plafondspot in het voorportaal
Verlichtingsarmatuur voordeur bouw- nummer 68, 83, 84 en 99 (in voorportaal)	Ronde plafond armaturen	Wit	
Verlichtingsarmatuur bergingen en fietsen- stalling	Ovale wandarmaturen	Zwart	
Huisnummer voor- deuren galerijen	Sticker	Zwart	Op het glas van de voordeur
Belpaneel	Metaal	Beige/Grijs	
Postkasten	Metaal	Beige/grijs	

3.3 Metselwerk

Geel/bruin genuanceerd - lichte voeg



4. Sanitair en tegels

4.1 Sanitair - Premium pakket

Douchecombinatie



Grohe Grohtherm 1000
thermostatische
douchemengkraan



Draingoot

Radiator



Zehnder Aura
elektrische radiator
78 x 40 cm
(kleur: RAL9016)

Wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 49 cm



Grohe Eurosmart
wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
60 x 80 cm

4.1 Sanitair - Premium pakket (vervolg)

Wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
wandcloset O.novo directflush wit
Pack incl. closetzitting softclose
en quick release



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

Fonteincombinatie



Villeroy & Boch
fontein O.novo wit
kraangat conform tekening
36 x 27,5 cm



Grohe Universal C
fonteinkraan

4.1 Sanitair - Professional pakket

Douchecombinatie



Grohe Grohtherm 1000
thermostatische
douchemengkraan



Aquaberg vloerput
15 x 15 cm

Radiator



Zehnder Aura
elektrische radiator
78 x 40 cm
(kleur: RAL9016)

Wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 49 cm



Grohe Eurosmart
wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
57 x 40 cm

4.1 Sanitair - Professional pakket (vervolg)

Wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
wandcloset O.novo directflush wit
Pack incl. closetzitting softclose
en quick release



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

Fonteincombinatie



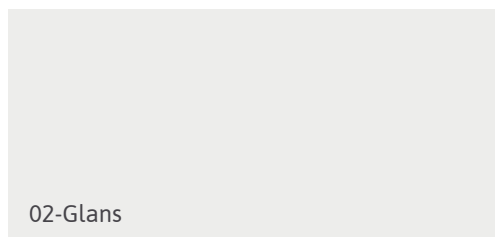
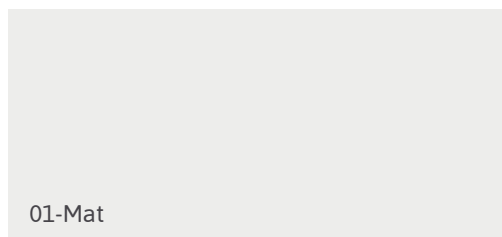
Villeroy & Boch
fontein O.novo wit
36 x 27,5 cm



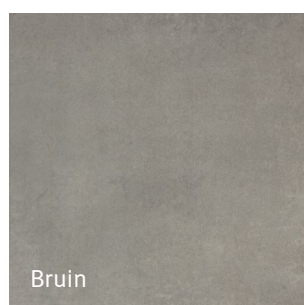
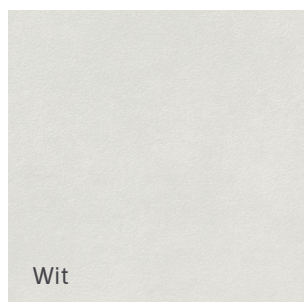
Grohe Universal C
fonteinkraan

4.2 Tegels - Premium pakket

IK wandtegels 25x40 cm



IK vloertegel 30x30 cm



4.2 Tegels - Professional pakket

IK wandtegels 20x25 cm



IK vloertegel 20x20 cm



4.2 Tegels - Gemeenschappelijke ruimte

vloertegels 60x60 cm



Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De Kopershandleiding en de bijbehorende woonwensenlijsten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Als toch blijkt dat we moeten afwijken van het gestelde in deze handleiding, dan behoudt Heijmans zich dat recht voor. Uiteraard wordt dit zo veel mogelijk beperkt en gebeurt dit met inachtneming van behoud van kwaliteit. Uitdrukkelijk voorbehouden worden eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. Maten en kleuren zijn indicatief. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De kopershandleiding is geen contractstuk. Bij aankoop van je stadswoning of appartement in Laakse Tuinen ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Heijmans Vastgoed, maart 2022.