



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

EENGEZINSWONINGEN

15 maart 2019

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

PROJECTNAAM

Havenkwartier

ONDERDEEL

36 eengezinswoningen met
bijbehorende parkeervoorziening

ONTWIKKELAAR

Heijmans Vastgoed B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM

AANNEMER

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

ARCHITECT

VMX Architects
Wamberg 35
1083 CW AMSTERDAM

WAT U ALS KOPER MOET WETEN

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw woning, inclusief het kleurschema. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw verkoopmanager en na aankoop van de woning met de kopersbegeleider.

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

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

VERKOOPSTUKKEN

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt. Deze stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Heijmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning en parkeerplaats. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt. In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke verkoopstukken 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 project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening betreffen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

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

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning en parkeerplaats eruit gaan zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige verkoopstukken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

STATUS VAN WIJZIGINGEN (ERRATUM) & AANVULLENDE INFORMATIE

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

ENERGIEPRESTATIE

De woning voldoet aan de huidige energieprestatienorm van het Bouwbesluit die geldt voor nieuwbouw (voor woningen is dat een EPC van 0,4). Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel. Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

POLITIEKEURMERK

Het project en/of de woningen voldoen niet aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw 2015, met uitzondering van het hang- en sluitwerk van de woning zelf.

KRIJSTREPEN

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

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

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

SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

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

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Als eigenaar van een parkeerplaats, gezamenlijke fietsenstalling en eventueel een privé daktuin op de eerste verdieping bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht. Iedere appartementsrecht 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 begrootte 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.

HET APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouwdeel komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de parkeerplaats en eventueel een privé daktuin) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de hal en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementsrechten is gesplitst. Om een gebouw in appartementsrechten te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen en de parkeergarage in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende: Als Heijmans tijdens de bouwperiode van het project in financiële moeilijkheden komt, worden de parkeergarage en de woningen zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

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

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

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

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning, parkeerplaats en voor de gemeenschappelijke gedeelten, zie daarvoor de SWK Garantie - en waarborgregeling (www.swk.nl). Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning en de parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een woning en parkeerplaats met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt u zekerheid!

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van nieuwbouw koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer Heijmans failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan de verkoopstukken kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend. U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning en parkeerplaats van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen en parkeergarage wordt (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van

overheid en nutsbedrijven. Hierna geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Komt u tot het kopen van de woning en parkeerplaats, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO voor de woning en een separate KAO voor de parkeerplaats. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (Heijmans) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en Heijmans zich verplicht tot de bouw van de woning en de parkeerplaatsen de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door Heijmans mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte.
- Btw (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).
- De kosten van kadastrale inmeting.

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

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

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

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van stadsverwarming en/of koeling, water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

LEVERING-/EIGENDOMSAKTE

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen en parkeerplaatsen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

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

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

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang.

Hierin staat onder andere omschreven:

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

TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. Heijmans stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening brengen.

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

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

Bijkomende kosten kunnen onder andere zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

OPLEVERINGS-PROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Uiterlijk 2 weken (en indien mogelijk eerder) voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning en parkeerplaats. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de prognose(s) slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel

inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend aan u worden gemaakt.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning en parkeerplaats ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met u de woning en parkeerplaats inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning en parkeerplaats nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Heijmans als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

VERZEKERINGEN

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

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Uw woning is aangesloten op het warmtenet, met andere woorden u heeft stadsverwarming. De installatie die de warmte opwerkt, is niet in uw woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de meter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte, het warmtapwater en warm water voor de CV-installatie geproduceerd. U heeft wettelijke bescherming van de Warmtewet, die in 2014 van kracht geworden is. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen. Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, koude, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en warmte. Op deze manier zijn alle woningen

tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en stadsverwarming. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

WAT BETEKENT DIT VOOR U?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en/of de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes/wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Voor uw installaties is het van belang dat er direct elektriciteit wordt geleverd ook indien u niet direct uw woning betreft. Heijmans zal immers na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

U dient dit tijdig voor uw verhuizing doorgeven te aan de leverancier van elektriciteit en/of gasverwarming van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- of stadsverwarmingsleverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

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

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Na oplevering van uw woning en parkeerplaats gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden:

<http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning en parkeerplaats van Heijmans ontvangt. Na de genoemde periode wordt Heijmans geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoopbouwproces, zoals de sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EENSGEZINS- WONINGEN / PARKEERVOORZIENING

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

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de technische omschrijving heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De woningen en parkeerplaatsen voldoen aan Bouwbesluit, de bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij erop dat de niet-openbare parkeergarage, parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet voldoen aan de NEN 2443. De NEN 2443 is niet voorgeschreven en op dit project dan ook niet van toepassing.

GRONDWERKEN

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen met name ten behoeve van de deels ondergrondse, niet-openbare parkeergarage, fietsenstallingen, installatieruimten en leidingwerk en de daaronder gelegen fundatie. De woningen hebben een kruipruimte onder de begane grondvloer. Voorafgaand aan de bouw van de huizen wordt het bouwterrein tot een gewenst niveau afgegraven. De grond die hierbij vrijkomt, wordt gebruikt om de tuinen aan te vullen. De grond waarop de woningen en tuinen worden gerealiseerd is geschikt voor beoogd gebruik, namelijk: wonen met tuinen. Het overige grondwerk buiten de erfgrans ten behoeve van de omliggende straten, behorend tot het openbare gebied, wordt door de gemeente aangebracht en onderhouden.

TERREININRICHTING

BESTRATING

De bestrating rondom het gebouw behoort tot het openbare gebied en wordt in opdracht van de gemeente ontworpen,

aangelegd en onderhouden. Ten tijde van de oplevering van de woning kan het voorkomen dat de inrichting van de woonomgeving nog niet geheel is voltooid, waardoor zich hinder kan voordoen.

HUISAFVAL

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

GEMEENSCHAPPELIJKE DAKTUIN OP DE 1E VERDIEPING

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

PRIVÉGEDEELTEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN 1E VERDIEPING

De privé daktuinen van de woningen (bwnr's: 1 t/m 4, 15 t/m 19, 29 t/m 33 en 37) aan deze gemeenschappelijke daktuin worden deels voorzien van tegels op tegeldragers. De erfafscheiding tussen deze privé daktuinen wordt uitgevoerd in een houten schutting. Het onderhoud hiervan dient te geschieden door de betreffende eigenaren. De erfafscheiding tussen de privé daktuin en gemeenschappelijke daktuin wordt uitgevoerd in half open begroeid gaashekwerk met daarboven een houten pergola voorzien van beplanting. Deze erfafscheidingen dienen te worden onderhouden en in stand te worden gehouden door de Vereniging van Eigenaren. Eigenaren/bewoners dienen via hun privégedeelte daaronder begrepen hun buitenruimte(n)-toegang te verlenen voor het door/namens de Vereniging van Eigenaren te verrichten gevel- en groen(-/dak)onderhoud. De bwnr's 16 t/m 18 en 30 t/m 33 krijgen een houten berging, waarvan een aantal aan elkaar zijn gekoppeld, op de daktuin. Deze bergingen zijn onderdeel van de erfafscheiding tussen privé tuin en gezamenlijke daktuin en dienen in stand te worden gehouden en te onderhouden door de eigenaar zelf. De buitenruimte, berging en erfafscheiding vallen buiten de garantie van de SWK.

PRIVÉTUIN MAAVELD

De bouwnummers 9 t/m 15 en 19 t/m 29 beschikken over een tuin aan de achterzijde van de woning. In de achtertuin worden enkele staptegels van de achterdeur naar de berging en/of de toegangsdeur van de parkeergarage aangebracht. Ter plaatse van de achtergevels wordt een plateau aangebracht van betontegels 50x50cm met een oppervlakte van ca. 10m². Ter plaatse van een eventuele berging in de achtertuin wordt bij de deur van deze berging een plateau van betontegels 50 x 50cm aangebracht van 1m². Ter markering van de kavels worden, voor zover een en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd. De bwnr's 9 t/m 12, 14, 15, 19, 20, 22 t/m 26, 28 en 29 krijgen een houten berging, waarvan een aantal aan elkaar zijn gekoppeld, in de tuin conform de positie op de plattegrond.

ERFAFSCHIEDINGEN

Er wordt in de achtertuinen geen erfafscheiding aangebracht. Wel wordt langs een zijde van de tuin van bwnr's 12, 22 en 26 een grondkerend damwandje aangebracht om het hoogteverschil tussen deze tuinen en aangrenzende tuinen op te vangen. Deze grondkerende damwandjes dienen door de eigenaren van deze tuinen onderhouden te worden. De achtertuinen van de herenhuizen zullen aan het einde van de tuin voorzien worden van een talud om het hoogteverschil met de toegang tot de parkeergarage te nivelleren. De buitenruimte en erfafscheiding vallen buiten de garantie van de SWK.

VARIABELE BELASTING

De maximale variabele belasting die u kunt aanbrengen op de gemeenschappelijke daktuin(en) en/of privé buitenruimte(n) is 2,5 kN/m² (circa 250 kg/m²). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, (regen)water en dergelijke.

PEIL

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

VERLICHTING

De daktuinen, fietsenstallingen, parkeergarage, fietsentree en de techniekruimten worden van verlichting voorzien. Deze verlichting is geschakeld op de algemene gebouwvoorzieningen en het energieverbruik komt ten laste van de VvE.

PARKEERVOORZIENINGEN & BERGINGEN

PARKEREN

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

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

Elke woning (en/of appartement/loodswoning) beschikt over een eigen vaste parkeerplaats die is gelegen in de parkeergarage van het complex. Elke parkeerplaats wordt voorzien van een zogeheten "varkensrug" en wordt genummerd.

Er zijn twee parkeerplaatsen gereserveerd voor elektrische deelauto's. De parkeerplaatsen zijn eigendom van de VvE. Parkeren en worden voorzien van een elektrische laadpunt. Afhankelijk van de totale beschikbare elektrische capaciteit zal dit voor een aantal andere parkeerplaatsen optioneel eveneens mogelijk zijn. Genoemde twee parkeerplaatsen in de garage (P102 en P103) worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. twee deelauto's. De voorwaarden waaronder dit geschiedt zijn onder meer dat het beheer en de exploitatie van de deelauto's door een derde zal worden uitgeoefend, die daaromtrent een overeenkomst aangaat met de Vereniging van Eigenaren. De kosten voor het feitelijk gebruik van een deelauto zullen rechtstreeks door de exploitant bij de betreffende bewoner/gebruiker in rekening worden gebracht. Eventuele kosten die niet rechtstreeks aan een bewoner/gebruiker in rekening kunnen worden gebracht, komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren en daarmee voor rekening van de eigenaren van alle woningen, ongeacht of en zo ja, hoeveel een eigenaar/bewoner gebruikmaakt van de deelauto's. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven.

In de parkeergarage zijn een aantal algemene scooter- en/of motorparkeerplekken voorzien conform de overallplattegrond. Het parkeren van een motorvoertuig buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen is niet toegestaan. Deze parkeerplaatsen worden beheert door de VvE.

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

FIETSENSTALLING EN BERGING

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

Bouwnummer 34 heeft een privébergruimte in de parkeergarage op de beganegrondvloer. De wanden van deze berging zijn van onafgewerkte kalkzandsteen en/of metalstud en de vloer wordt uitgevoerd in onafgewerkt beton. Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als houten kozijn en voorzien van een houten deur in nader te bepalen kleur en voorzien van een cilinderslot. Het plafond in de berging krijgt mogelijk deels een afwerking van houtwolcementplaten. De berging wordt standaard voorzien van een 24 volt lichtpunt, echter zonder wandcontactdoos. Alle 200 woningen van het Havenkwartier hebben toegang tot de vier gezamenlijke fietsenstallingen. De appartementen waarbij geen separate berging in de kelder is voorzien en bwnr.: 2 t/m 7 en 35 t/m 37 van de eengezinswoningen hebben in eerste instantie recht op tenminste twee fietsparkeerplaatsen. In de fietsenstallingen worden in totaal 4 scootmobielplekken aangebracht. Elke scootmobielplek heeft een vloercontactdoos op een voet ten behoeve van het laden van de scootmobiel. De vloercontactdozen worden aangesloten op de algemene voorziening van de parkeergarage.

TECHNIEK / WERKKAST

Op de beganegrondvloer en in de kelder zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan zelfs gevaarlijk zijn.

CONSTRUCTIE

FUNDERING

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

VLOER PARKEERGARAGE EN FIETSENSTALLINGEN EN LIFTHALLEN IN DE KELDER

De betonvloer van de hellingbaan in de parkeergarage wordt ruw afgewerkt. Onderaan de hellingbaan en nabij de in-/uitrit van de parkeergarage wordt een lijngoot opgenomen. Niettemin kan regenwater of sneeuw de parkeergarage in worden gereden. De betonvloer van de parkeergarage zelf ligt niet op afschot

en wordt niet voorzien van waterafvoerpunten. De betonvloer van de parkeergarage wordt “gevlinderd” (glad) opgeleverd, en voorzien van markeringen. De vlakke betonvloeren van de fietsenstallingen in de kelder (laag -1) worden niet voorzien van een waterafvoerpunt. Ook deze betonvloeren worden gevlinderd opgeleverd.

BEGANE GRONDVLOER

De beganegrondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een betonvloer, aan de onderzijde geïsoleerd met een isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ conform het Bouwbesluit. De woningen worden voorzien van een kruipruimte volgens tekening, voor de bereikbaarheid van de installaties in de kruipruimte. De bouwnummers 9 t/m 12 en 22 t/m 26 krijgen aan de buitenzijde een geprefabriceerde betonnen trap voor de entree.

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De hoofdconstructie bestaat uit gewapende betonwanden en vloeren.

VERDIEPINGS- EN DAKVLOEREN

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

WONINGSCHIEDENDE WANDEN

De constructieve woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. Wand van schachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

GEVELS EN DAKAFWERKING

GEVELS

De buitengevels van de woningen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een betonnen binnenspouwblad met isolatie of doorgaande houten binnenspouwblad (hbb-elementen) voorzien van isolatie en gipsplaten. Het buitenspouwblad is een combinatie van geprefabriceerde betonnen elementen en (in kleur) gepoedercoate aluminium gevelbeplating en/of houten gevelbekleding, zoals aangegeven op de geveltekeningen. De betonnen buitengevel wordt voorzien van een coating en de houten delen zijn behandeld en dienen te worden onderhouden (ook voor behoud van de uitstraling van de gevel) door de kopers zelf. De gevels grenzende aan de privé- en/of binnentuinen worden grotendeels uitgevoerd in betonsteen met mortel in de voegen in een nader te bepalen kleur. Het “voegwerk” wordt met “speciebaarden” afgewerkt. Dit type mortel steekt uit ten opzichte van de betonsteen, kan (deels) afbreken en eventueel vergroenen. Dit is inherent aan het toepassen van “speciebaarden”. Dit uiterlijk is een bewuste keuze van de architect en daarmee een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gevel.

De totale gevel, met uitzondering van kozijnen, ramen, deuren, houten luiken en hiermee gelijk te stellen onderdelen, heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ conform het Bouwbesluit Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels/ aan de buitenruimte(n) van de woningen, zodanig dat de doorspuibaarheid van verblijfsruimten in de woning conform Bouwbesluit gewaarborgd blijft.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen van de woningen worden deels vervaardigd in gepoedercoat aluminium en voorzien van de benodigde bewegende en vaste delen. De balustrades worden uitgevoerd in een metalen balustrade met een metalen gaasvulling. De naar buiten draaiende luiken worden uitgevoerd als houten kozijn met daarop houten staande delen gemonteerd. Deze luiken worden aan de binnenzijde, indien vereist vanuit wet- en regelgeving, voorzien van een metalen hekwerk dat wordt gemonteerd op het kozijn van het luik. Er is standaard niet voorzien in zonwering.

De entree deur van de woningen, de aan de straatzijde gelegen directe deur naar de binnenberging, de deur van de woning naar de parkeergarage, de deur van de tuin naar de parkeergarage en bijbehorende kozijnen worden uitgevoerd in hout en afgelakt in een nader te bepalen kleur. Op de houten entree deur en de (directe) houten deur naar de binnenberging grenzend aan de straat (bwnr. : 2 t/m 8, 13 t/m 21 en 27 t/m 34) worden houten staande delen gemonteerd.

BUITENBEGLAZING

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de gevel van de woningen worden bezet met Hoog Rendement (HR++) isolerende beglazing. Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas.

HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de woning zelf voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKMVW), uitgezonderd de deur van de privétuin naar de parkeergarage.

Sloten van buitendeuren

- gezamenlijke deur fietsentree : elektrisch bedienbaar middels een sleutelschakelaar
- deur dakterras: alleen van binnenuit te openen middels deurkruk
- parkeergarage : elektrisch bedienbaar via handzender en een sleutelschakelaar voor fietsers

Sloten van binnendeuren:

- Entree deur woning, geveldeur naar de binnenberging, deur van de tuin en/of de woning naar de parkeergarage: cilinderslot;
- woonkamer : loopslot;
- slaapkamer 1 : dag- en nachtslot;
- slaapkamer 2/3 : loopslot;
- badkamer : vrij- en bezetslot;
- toilet : vrij- en bezetslot;
- meterkast;
- inpandige berging : dag en nachtslot;

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

BUITENSCHILDERWERK

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

DAKERRASSEN

De privé dakterrassen worden uitgevoerd als betonvloer met hierop de benodigde isolatiepakketten, dakbedekking en tegels (50x50cm) op tegel dragers.

DAKAFWERKING

De dakranden van de woningen worden afgewerkt met metalen zetwerk of een daktrim. Deze daken hebben een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. Een deel van het dak zal voorzien worden van sedum, installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) en mogelijk PV-panelen.

BINNENINRICHTING EENGEZINSWONINGEN

Overall waar hierna in dit document technische ruimte staat, wordt de ruimte bedoeld waarin de WTW-unit zich bevindt.

BINNENWANDEN

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

VLOERAFWERKING

In de woningen wordt een ongeschuurde, zwevende afwerk vloer op isolatie aangebracht, met uitzondering van de douchehoek. Het eventueel extra benodigd schuren van deze afwerk vloer

dient door de koper met de vervolgbewerker van de desgewenste vloerbedekking/afwerking besproken en ingekocht te worden. In de badkamer wordt een zandcement afwerkvloer op isolatie aangebracht. De badkamer en toiletvloer worden voorzien van tegelwerk (conform brochure “Uitvoeringsniveau Woningen”).

PLAFONDAFWERKING

In de woningen worden de plafonds voorzien van wit structuurspuitwerk (eventuele v-naden in het zicht). Het plafond in de meterkasten /techniekruimten wordt verder niet afgewerkt. De bwnr's 2 t/m 8, 13 t/m 21 en 27 t/m 37 hebben op de beganegrondvloer een vrije hoogte van ca. 3,1m. De overige lagen en bwnr's hebben een standaard vrije hoogte van minimaal 2,6m.

BINNENDEURKOZIJNEN EN DEUREN

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

TRAPPEN

De trap in de woningen wordt uitgevoerd als houten trap. Alle trappen worden open uitgevoerd, met uitzondering van de trap op de beganegrondvloer van de bwnr's: 13 t/m 21 en 27 t/m 33. Deze worden met spaanplaat stootborden als dichte trap uitgevoerd. Het trapgat wordt afgezet met een houten spijlenhek of muurtje, afhankelijk van de positie. De trap wordt fabrieksmatig geground en de trapbomen, traphekken en trapspillen worden in het werk met watergedragen verf afgelakt. De houten leuning langs de muurzijde van de trap wordt fabrieksmatig (blank) gelakt.

VENSTERBANKEN

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

KEUKEN

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

SANITAIR

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

MEER- EN MINDERWERK

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

INSTALLATIES

HEMELWATERAFVOER

Hemelwater van de dakterrassen wordt afgevoerd met een hemelwaterafvoer in de vloer, (deels) weggewerkt onder het tegelwerk. Op de daken wordt het hemelwater middels een vierkante hemelwaterafvoer (opgenomen in het gevelmetselwerk) afgevoerd en aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel

BUITENRIOLERING

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

BINNENRIOLERING

De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof. De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten, zoals in principe aangeduid op tekening:

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

MECHANISCHE VENTILATIE / WTW

Elke woning heeft een individuele mechanische ventilatie installatie met warmteterugwinning (WTW) en vraaggestuurde ventilatie op basis van CO₂-sturing met een eigen regeling. De klepsturing verloopt automatisch op basis van twee CO₂-sensoren. Één sensor is geplaatst in de woonkamer, de andere in de hoofdslaapkamer. Het CO₂-percentage zal bepalen hoeveel er door de WTW geventileerd moet worden. Beide CO₂-sensoren kunnen onafhankelijk van elkaar worden ingesteld. Bouwnummer 29 heeft standaard 2 WTW-units.

VERWARMING

De woning wordt aangesloten op een stadsverwarmingssysteem dat de woning voorziet van verwarming.

KOELING

Elke woning wordt aangesloten op een koudebron die de woning voorziet van koeling.

VLOERVERWARMING EN -KOELING

De woning wordt voorzien van vloerverwarming en -koeling. In de woonkamer/keuken, slaapkamer(s) en badkamer worden separate thermostaten opgehangen, zodat per vertrek de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden. De koeling is niet te vergelijken met een airconditioning, maar (top)koeling en verlaagd de temperatuur met een aantal graden. Afwijkend op de brochure "Uitvoeringsniveaus Woningen – Slim Wonen" zal de thermostaat niet gekoppeld worden aan Slim Wonen, maar betreft het een individueel werkende thermostaat per ruimte. De verdeler wordt geplaatst op de positie conform de verkooptekening zoveel als mogelijk uit het zicht opgesteld, bijvoorbeeld onder een trap of in de berging/techniekruiimte. Deze verdeler zorgt ervoor dat het met water gevulde buizensysteem dat niet zichtbaar in de vloer is verwerkt, van warm of koel water wordt voorzien om de woning gelijkmatig te verwarmen of te koelen. U dient de thermostaat handmatig om te zetten van verwarmen naar koelen door middel van een knop. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator gemonteerd. Om het vloerverwarmingssysteem goed te laten werken, mag de warmteweerstand van de eventueel door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. Wij adviseren u hiermee rekening te houden, eventueel in overleg met uw vloer(afwerkings)leverancier.

De capaciteit van de installatie van de woningen wordt berekend volgens de eisen van SWK (zie "Module"), waarbij in de woning de vertrektemperaturen, zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, en een in werking zijnde ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit:

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

WARMWATERVOORZIENING

De woning wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingssysteem.

Bwnr's uitgevoerd met CW4 klasse: 2 t/m 7 en 35, t/m 37.

Bwnr's uitgevoerd met CW5 klasse: 14 t/m 20 en 34.

Bwnr's Uitgevoerd met CW6 klasse: 8 t/m 13 en 21 t/m 33.

BINNENINSTALLATIE WARMWATERLEIDINGEN

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

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

BINNENINSTALLATIE KOUDWATERLEIDING

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

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 1010, alsmede aan de voorschriften van het energiebedrijf, zoals geldend ten tijde van de vergunningaanvraag. Standaard is uw woning voorzien van 3x25Amp meterkast. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. Aangezien de woning niet wordt voorzien van een gasaansluiting zal een eventuele keuken met een elektrische fornuisaansluiting (2x230V) worden uitgerust. Hiervoor worden extra groepen opgenomen in de meterkast.

De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, techniekruiimte en berging, die in het zicht blijven.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van de meterkast, berging, techniekruiimte en eventueel bij een keukenaansluiting, hier wordt wanneer dit noodzakelijk is opbouwcontactdozen- en wandcontactdozen toegepast.

Het aantal en de plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is vermeld op de verkooptekening.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, beltrafo en schelinstallatie.

De individuele berging behorende bij bwnr 34 in de parkeergarage op de begane grond wordt aangesloten op de algemene installatie van de parkeergarage. Daarbij wordt laagspanning van 24 Volt toegepast voor de verlichting. Er wordt geen wandcontactdoos voorzien in deze berging.

VEILIGHEID

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

TELEFOON

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

CENTRAAL ANTENNESYSTEEM

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

PV- PANELEN

Op het dak van de woningen worden vooralsnog geen PV panelen geplaatst, tenzij dit alsnog noodzakelijk blijkt uit de definitieve EPC-berekening.

OVERIGE INFORMATIE

DILATATIEVOEGEN

Om scheuren door krimp of uitzetting van de woningen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).

KRIMPSCHEURTJES

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

Uw woning is voorzien van een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen die optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen

zoals PVC-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren. Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen, adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is in verband met de juiste werking van de vloerverwarming wel van belang met het volgende rekening te houden. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m² K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.

VOCHTHUISHOUDING

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

KLEURSCHEMA (VOORLOPIG)

ONDERDEEL	KLEUR
BUITENGEVEL	
Gevelbeton	Betongrijs/antraciet
Gevelmetselwerk betonsteen	Grijs antraciet
Mortel betonsteen	Grijs antraciet
Lateien en geveldragers	Gelijkend de kleur van de betonsteen
Gevelbeplating hout	Blank behandeld
Gevelbeplating aluminium buiten	Mat zwart/antraciet
Aluminium buitenkozijnen	Mat zwart/antraciet (incl. binnenzijde woning)
Aluminium draaiende delen	Mat zwart/antraciet (incl. binnenzijde woning)
Balkonhekken	Mat zwart/antraciet
Woningentreedeur hout	Houtachtig
Waterslagen aluminium	Mat zwart/antraciet
Hemelwaterafvoer achtergevel	Grijs PVC (vierkant indien in zicht)
IN DE WONINGEN	
Binnendeurkozijnen	Wit/cremewit
Binnendeuren	Wit/cremewit
Binnenzijde aluminium buitenkozijnen	Mat zwart/antraciet conform buitenzijde
Vensterbank	Antraciet
Binnendorpels	Antraciet
Wandcontactdozen	Wit/cremewit
Schakelmateriaal	Wit/cremewit
Tegelwerk	Conform tegelpakket Elite van Heijmans
Sanitair	Conform sanitairpakket Elite van Heijmans

TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

BENAMING OP VERKOOPTEKENING / IN TO	BENAMING VOLGENS BOUWBESLUIT
Woon-/eetkamer/keuken/study	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	(niet benoemde ruimte)
Hal/entree/entreehal/overloop/gang	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Berging (in de woning)	Gelijkwaardige oplossing Buitenberging
WM-kast	(niet benoemde ruimte)
Kast	(niet benoemde ruimte)
Meterkast	Meterruimte
Balkon/loggia/terras/dakterras	Buitenruimte
Technische ruimte	(niet benoemde ruimte)
Hoofdentree/entree/trappenhuis/lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
WTW-installatieruimte	(niet benoemde ruimte)
WKO-installatieruimte	(niet benoemde ruimte)
Hydrofooruimte	(niet benoemde ruimte)
Traforuimte/Inkoopstation	voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie



HAVENKWARTIER-KATENDRECHT.NL

heijmans