

DE HEEREN VAN ESSEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

21 maart 2022

WAT U ALS KOPER MOET WETEN

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

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform MijnHeijmans.nl of via onderstaand adres.

CORRESPONDENTIEADRES:

Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. afdeling kopersbegeleiding
Stationspark 30
4462 DZ GOES
Tel. 088-4335013

DEEL 1
ALGEMENE INFORMATIE



CONTRACTSTUKKEN

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwensstekeningen worden via het klantplatform [MijnHeijmans.nl](https://mijnheijmans.nl) 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.

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 de 'hermitage', groenstroken/inrichting, beplanting, wadi's, terreinhoogten voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, elektrische laadpalen/verdeelkasten, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. 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 appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van 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) verkoop- en woonwensstekeningen proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en woonwensstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwensstekeningen 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.

In het geval er tijdens de ontwikkeling van het appartement wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal via klantplatform [MijnHeijmans](https://mijnheijmans.nl) met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

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. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). 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 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.

TOjuli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is er op gericht om het risico op oververhitting van het appartementengebouw in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TOjuli een stuurmiddel. Het voldoen aan TOjuli, betekent dat u de mogelijkheid heeft om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

ENERGIELABEL

Heijmans Vastgoed B.V. is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren en de mate van zomercomfort (TOjuli) aflezen.

Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Heijmans Vastgoed B.V. 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 uw appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw appartement en wat u van Heijmans Vastgoed B.V. in uw consumentendossier ontvangt.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

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

SANITAIR, TEGELWERK

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer en toilet. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding welke u vindt op het klantplatform [MijnHeijmans.nl](https://mijnheijmans.nl).

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

PARKEERPLAATS

Bij ieder appartement hoort een eigen privéparkeerplaats op het terrein. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden. Daarnaast worden gemeenschappelijke parkeerplaatsen op het terrein aangelegd

ELEKTRISCHE LAADPAAL

Op het terrein worden twee gemeenschappelijke elektrische laadpalen aangebracht. Per laadpaal kunnen twee auto's worden opgeladen.

LANDSCHAPSTUIN

Het gemeenschappelijke terrein wordt eigendom van de VVE. Hieronder vallen de o.a. de bestrating, landschapstuin, straatverlichting en het Tuinjuweel. De VVE is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het terrein. Door Heijmans wordt een onderhoudsplan voor het groen en infrastructuur opgesteld. In het vervolg van de technische omschrijving wordt nader ingegaan op de gemeenschappelijke landschapstuin.

TUINJUWEEL

In de landschapstuin wordt een voor bewoners gemeenschappelijk Tuinjuweel gerealiseerd. Dit gebouw biedt ruimte voor ontmoeting, maar ook voor opslag van bijvoorbeeld gemeenschappelijk tuingereedschap. Daarnaast wordt er in een speciaal daarvoor ingerichte ruimte een elektronisch pakket afhaalsysteem geplaatst. Een slimme oplossing om pakketjes of boodschappen contactloos te ontvangen. Ook worden twee elektrische deelfietsen ter beschikking gesteld voor gemeenschappelijk gebruik. In het vervolg van dit document wordt nader ingegaan op het Tuinjuweel.

ERFAFSCEIDING

De begane grond appartementen hebben een eigen privétuin. De (slingerende) betonband en poort in de tuin vormen de erfgrans van de tuin. De betonband en poort behoren tot de privétuin.

OPENBARE RUIMTE

Het volledige terrein wordt (gemeenschappelijk) eigendom van de kopers. Buiten dit terrein begint het openbaar gebied waar de Gemeente verantwoording draagt voor de inrichting. Heijmans heeft geen invloed op de inrichting van dit openbare gebied.

BESCHERMDE 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. Standaard worden in de zijgevels van het appartementen gebouw de volgende fauna voorzieningen opgenomen:

- Huismuskasten (inbouwsteen)
- Bijenstenen
- Vleermuiskasten (inbouw)

Daarnaast worden in het terrein bunzing- en wezelkasten aangebracht.

TOELICHTING BODEMSANERING

Omdat de kwaliteit van de bodem bijzonder belangrijk is om te wonen, is een grote hoeveelheid instanties en onafhankelijke adviseurs betrokken bij het saneringsproces. Deze doen allemaal hun eigen onderzoeken en controleren wat de andere betrokken partijen hebben geconstateerd. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de locatie geschikt is voor wonen.

BEGLAZING

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het Bouwbesluit wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het gebouw en terrein onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars worden opgericht.

Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende

gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex en terrein. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

HET APPARTEMENTSRECHT

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

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds 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 (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementen is gesplitst.

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

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij u als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

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

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de 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 Vastgoed B.V. 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 verkoop- en woonwenstekening(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 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 Vastgoed B.V. (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie.

Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als koper en omvat het herstel van gebreken aan 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 u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van uw 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 Vastgoed B.V. na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Heijmans Vastgoed B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin Heijmans Vastgoed B.V. is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

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

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

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

GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Het door u gekochte appartement wordt, onder andere, inclusief sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als u bijvoorbeeld kiest om dit sanitair en tegelwerk te laten vervallen, dan is de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK hierop van toepassing. De gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling heeft in dit geval betrekking op het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk, op de waterdichtheid en het afgedopte leidingwerk in de badkamer en toiletruimte.

Dat wil zeggen dat deze betreffende onderdelen van 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.

CONSEQUENTIES VOOR U ALS KOPER:

U dient hiervoor de zogeheten "Aanvullende overeenkomst inzake de gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling" voor het vervallen van het betreffende onderdeel naar Heijmans Vastgoed B.V. te ondertekenen.

KOOP- / AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

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

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

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

- De notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;

- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- De kosten van kadastrale inmeting.

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

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

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

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

LEVERING- / EIGENDOMSakte

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

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

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

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

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

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

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;

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

TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de 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 er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

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

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

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

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

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum.

Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt u een bericht via klantplatform MijnHeijmans voor de voorschouw en de oplevering van uw appartement, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning.

Wacht u, 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.

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 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 MijnHeijmans zullen de data van deze kijkdagen aan u bekend worden gemaakt.

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

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

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

CONSUMENTENDOSSIER

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

VERKLARINGEN EN KEURINGEN

- Verklaring van de kwaliteitsborger per appartement dat deze voldoet aan Bouwbesluit
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

TEKENINGEN

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

- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming / koeling systeem
- Temperatuurregeling
- Ventilatiesysteem
- Rookmelders
- Project specifieke installaties

SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer voor appartementen 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
- Project specifieke garantie.

ALGEMENE RUIMTES (T.B.V. BESTUUR VVE)

- Liften – keuring, handleiding
- Onderhoudscontracten
- Revisietekeningen algemene ruimten
- Revisietekeningen W-installaties
- Revisietekeningen E-installaties
- Brandmeldinstallatie – keuring, handleiding
- Toegangscontrole installatie – keuring, handleiding
- Hydrofoor

VERZEKERINGEN

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

AANSLUITING / LEVERING VAN WARMTE EN ELEKTRA

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

uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Aangezien een nieuwbouwappartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en water. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

WAT BETEKENT DIT VOOR U?

In het bericht voor de oplevering, waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van het appartement, 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 appartement. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe appartement. Let daarbij op dat u in uw nieuwe appartement geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u 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.

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in.

Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd

gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan.

Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via <http://klantenservice.heijmans.nl>.

Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die u bij de oplevering van uw appartement van Heijmans Vastgoed B.V. zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

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 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 Vastgoed

Rosmalen, 21 maart 2022

DEEL 2

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

Ruimtenaam	Terminologie Bouwbesluit
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vloerpeil en vrije hoogte			
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de hoofdentree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Middelburg bepaald en ligt circa +0,70 boven NAP.
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 262 cm. Op de 1e t/m 4e verdieping circa 262 cm.
Grondwerken en terreininrichting rondom het appartementengebouw*			
Algemeen		Rondom het appartement	In de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
Aanleg	Grond	Tuin rondom gebouw	Aanvullen met uit de bouwput ontgraven grond, met een bodemgeschiktheidsverklaring voor het beoogde doel van wonen met tuin.
Pad	Betontegels	Rondom begane grond	50x50 cm conform tekening.
Terras in privétuin	Betontegels	rondom begane grond	50x50 cm conform tekening.
Privé tuin	Gras	rondom begane grond	Graszoden vanaf terrastegels tot betonband.
* De volledige (gemeenschappelijke) terreininrichting wordt beschreven bij het onderdeel Kleur- en materiaalstaat Terreininrichting			
Voorzieningen			
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainers	In openbaar straat (Atalantalaan) en niet op het terrein van de VVE.	Locatiebepaling en realisatie door gemeente.
Techniek / werkkast	Kalkzandsteen wanden	Begane grond	Invoer nutsbedrijven, meterkast algemene voorzieningen etc., toegang door beheerder VvE.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Riolering			
Systeem	Kunststof buizen		Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater. Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken.
Wadi	Kunststof buizen	Rondom het gebouw	Afvoeren regenwater van het dak, balkons en terrassen wordt afgevoerd naar een wadi in het gemeenschappelijke terrein.
Vuil water	Kunststof buizen	Rondom het gebouw	Aangesloten op rioleringsstelsel gemeente.
Erfafscheiding			
Erfafscheiding	Betonnen opsluitband	Grens tussen privé- en gemeenschappelijke tuin	Erfafscheiding door opsluitband. Band maakt onderdeel uit van de privé tuin. Privacy wordt geboden door het aanbrengen van groen op het talud rond de privétuin. E.e.a. conform situatie tekening.
Poort	Staal	Erfafscheiding tussen privétuinen van de begane grond appartementen en gemeenschappelijk terrein. Poort ter plaatse van achterpad. E.e.a. conform situatietekening.	Stalen poort met een hoogte van circa 100cm.
Individuele berging begane grond (Bouwnummers A3 t/m A16 en B19 t/m B32)			
Individuele berging	Beton	Vloer	Dekvloer met slijtlaag.
Individuele berging	Kalkzandsteen vellingblokken	Wanden	Circa 5 cm los van het plafond t.b.v. ventilatie. Onafgewerkt
Individuele berging	Houtwolcementplaat	Plafond bergingen, gangberging, techniekruimte en gang techniekruimte.	Onafgewerkt. Plaatselijk lopen er diverse leidingen door de bergingen gemonteerd aan het plafond.
Kozijn	Hout	Volgens tekening	Afgelakt.
Deur	Hout	Volgens tekening	Afgelakte vlakke dichte deur.
Fundering en vloeren			
Fundering	Beton	Fundering gebouw	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en bovenliggende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatie waarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering. Zonwering conform zonweringsreglement.
Binnenspouwblad	Kalkzandsteen	Alle zijdes	
Woningscheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve wand 300 mm dik.
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm.
Leidingschachten	Kalkzandsteen	Alle appartementen	Diverse benodigd leidingwerk.
Binnenwanden	Gipsplaten	Alle scheidingswanden tussen de woningen en algemene gangen	Lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels, voorzien van gipsplaat.
Buitenbetimmering	Aluminium kast	Boven de kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Bij zijdes waar zonwering mogelijk is
Buitenbetimmering	Trespa	Boven de kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Aan zijdes waar zonwering niet mogelijk is.
Platte daken, balkons en galerijen			
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen.	Dakvloer woongebouw, liftopbouw en luifelgoot	Voorzien van grind, dakdoorvoeren en dakrand afwerking van aluminium Isolatie waarde platte dak $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.
Balkons	Beton met anti slip profiel	appartementen	Beton lichtgrijs, voorzien van hekwerk.
Dakkoepel	Beglazing	4e verdieping	1 glazen daglichtkoepel in de gang van beide penthouse appartementen.
Dakterras	Betontegels	4e verdieping	50x50 cm conform tekening.
Gevelopeningen			
Buitenkozijnen, ramen, schuifpui en deuren	Kunststof	Buitengevel	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Dorpels	Kunststeen	Onder de buitendeuren	
Buitendeur	Samengestelde geïsoleerde houten deur	Entredeur / algemene bergingsdeur	weldorpel, garnituur. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Roeden	kunststof	Conform tekening op 4e verdieping	Deze worden op de binnenzijde en buitenzijde op het glas aangebracht. Zogenaamde wienersprossen.
Geveldragers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Marmerscomposiet Bianco C	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer	borstwering badkamer mee betegeld.
Stalen kolom	Staal	Ter hoogte van schuifpuien	Constructieve kolom

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Waterslagen	Aluminium	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Postkasten	Gemoffeld staal	Entreehal, opgenomen in gevel	Postkasten tableau met bellen tableau en deur videofoon installatie.
Binnenkozijnen en -deuren			
Binnenkozijnen in appartementen	Hout	Alle binnenkozijnen	Houten fabrieksmatig gelakte kozijnen.
Binnendeuren in appartementen	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als stompe deur. De meterkast voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatiooster bovenin de deur. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform MijnHeijmans.nl
Binnendeuren in appartementen	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur 4 glas openingen	Deur van hal naar woonkamer. In penthouse zijn dit dubbele deuren.	Uitgevoerd als stompe deur met zwarte greep
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten / Dag- en nachtslot slaapkamers.
Hang- en sluitwerk			
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	Voordeur, terras-, bergingsdeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2.
'Deurkrukken	Mood	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden / rozetten (standaard beslag en kleur bij alle deuren, behoudens deur van hal naar woonkamer wordt uitgevoerd met zwarte greep).
Binnendeurbeslag	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten / Dag- en nachtslot slaapkamers.
Toegangsdeur		Entree hoofgebouw	Cilinderslot met moedersleutel. Niet gelijksluitend met appartement.
Automatische toegangscontrolesysteem	Toegangsdeuren dmv automatische deurautomaten en voorzien van taglezers:	<ul style="list-style-type: none"> entree voorgevel buitendeur toegang algemene ruimte hoofd bergingen buitendeur toegang algemene ruimte naar techniek ruimte binnendeur algemene ruimte naar ruimte hoofd bergingen binnendeur algemene ruimte binnendeur algemene ruimte naar techniek ruimte 	
Trappen			
Trappen en tussenbordessen	Schoonwerk beton	Trappenhuis	Betontrappen met schrobrand en tussen- bordessen. Voorzien van leuning. Onderzijde bordessen voorzien van structuur spuitpleister en gedeeltelijk bekleed met akoestische spuitwerk.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Beglazing			
Toegangsdeuren trappenhuis / algemene gang	Glas, brandwerend	Algemene ruimtes	Enkele beglazing, waar nodig brandwerend uitgevoerd en voorzien van veiligheidsbeglazing conform NEN 3569.
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas. Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
Vloerafwerking			
Dekvloer	Anhydriet dekvloer	Vloer	In de woningen, niet nader afgewerkt.
Tegels	Keramische tegels	Algemene gang begane grond	
Dekvloer	Zandcement met slijtlaag	Algemene gangen van de techniekruimten en individuele bergingen op de begane grond	
Vloerbedekking	Tapijt	Algemene gangen op de verdiepingen	
Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur van circa 3,5 cm, rekening houdend met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.			
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk Elite en Excellent versie 2020 (zie factsheets tegelwerk). T.p.v. de douchegoot worden tegels onder afschot gelegd. Type Beemdkroon, Winterakoniet en Grote Wederik worden uitgevoerd in Excellent. Overige type appartementen in Elite.
U dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij u dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.			
Binnenwandafwerking			
Behangklaar		Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Geschikt om te behangen, niet voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk Elite en Excellent versie 2020. Type Beemdkroon, Winterakoniet en Grote Wederik Excellent, overige types Elite (zie factsheets tegelwerk) - hoogte conform 'staat van afwerking'
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk Elite en Excellent versie 2020. Type Beemdkroon, Winterakoniet en Grote Wederik Excellent, overige types Elite (zie factsheets tegelwerk) - hoogte conform 'staat van afwerking'.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Toilet. Boven de wandtegels tot het plafond.	
Muurverf	Verf	Algemene gang op de begane grond en verdiepingen	Conform opgave architect.
Wanden onafgewerkt		Algemene gangen van de techniekruimten en individuele bergingen op de begane grond	
Plafondafwerking			
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Alle betonplafonds, met uitzondering van meterkast en 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.			
Diverse afwerkingen			
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet
Schilderwerk			
Watergedragen	Acrylaatverf	aftimmeringen	Volgens kleur- en materiaalstaat.
Keukeninrichting			
Keuken	Exclusief		Aansluitingen conform 0-tekening projectleverancier.
Hemelwaterafvoeren en goten			
Hemelwaterafvoeren	Zink / Aluminium	Conform tekening	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op gemeenschappelijke tuin. Eea vanaf de pvc leiding naar wadi. In basis naturel zink en bij entree aluminium antraciet
Waterinstallatie			
Tappunten koudwater	Kunststof en koper waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, bad, wastafel, wasmachine	
Tappunten warmwater	Kunststof en koper waterleiding	Keuken, douche, bad en wastafel in badkamer / 2e badkamer	De warmwatervoorziening van het appartement voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tappunt koudwater buiten	Vorstvrije buitenkraan	Gevel	Een vorstvrije buitenkraan heeft in de winterperiode niet afgetapt te worden. Bij een vorstvrije buitenkraan die dicht is, is de leiding in de muur namelijk leeg waardoor deze niet kan bevriezen. In de meterkast van uw appartement is aan het begin van de leiding naar de buitenkraan een controleerbare keerklep aangebracht om terugstroming in het leidingnet te voorkomen.

Sanitair

Wasmachinekraan en -afvoer		Techniek of bergingsruimte	Wasmachinekraan. Afvoer voorzien van T-stuk ten behoeve van afvoer droger.
Toilet	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Elite en Excellent versie 2020. Type Beemdkroon, Winterakoniet en Grote Wederik Excellent, overige types Elite.
Badkamer	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Elite en Excellent versie 2020. Type Beemdkroon, Winterakoniet en Grote Wederik Excellent, overige types Elite. Let op diverse types, inclusief aansluitingen voor een bad en exclusief bad.

Verwarmingsinstallatie

Voor de opwekking van de benodigde warmte in uw woning wordt gebruik gemaakt van een individuele lucht-warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van de buitenlucht, middels een ventilator wordt lucht over een platenwisselaar (verdampers) gezogen of geblazen, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Deze energie wordt gebruikt om de woning te verwarmen en zorgt voor warm tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

De buitenunit wordt op het dak van het gebouw geplaatst. De indicatie positie staat weergegeven op de splitsingstekening. Via geïsoleerde leidingen wordt de buitenunit verbonden met de binnenunit van uw appartement. Het uit de lucht ontstane condenswater wordt via een uitloop aan onderzijde van de buitenunit afgevoerd naar de riolering. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden kan draaien voor de opwekking van warmte (ook voor warmtapwater). De warmtepomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om voldoende lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. Als er bijvoorbeeld maar half zoveel lucht opgenomen kan worden dan nodig is, dan kan de warmtepomp ook maar half zijn werk doen. De unit dient aan de voorzijde een vrije ruimte te hebben van 3 meter. In dit vlak mogen zich geen gesloten belemmeringen bevinden.

De binnenunit bevindt zich in een technische ruimte in de woning. Het toegevoerde warme water vanuit de buitenunit wordt door de binnenunit getransporteerd naar zowel het buffervat ten behoeven van het tapwater als naar de vloerverwarming. Het buffervat betreft een onderdeel van de binnenunit en vormt zo één geheel. Het geluidsniveau van de binnenunit is minimaal, het enige draaiende en geluid producerende component is een circulatiepomp.

Voor meer informatie over de lucht water warmte pompen verwijzen wij u naar de bijgevoegde handleiding.

Het afgiftesysteem (vloerverwarming)

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. In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om een goede 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. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/ -bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Temperatuurregeling			
<p>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. U dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op gemeten retourwater op de warmtepomp. Dit kan er toe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur.</p> <p>De mogelijkheid bestaat dat de door u 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 u de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.</p>			
Elektrische handdoekradiator			
<p>In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u 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. De kleur is op de kleur- en materiaalstaat aangegeven. Positie van verdeler(s) conform verkooptekening.</p>			
Temperatuurregeling			
<p>De verwarming in uw woning wordt geregeld door een zogenaamde master/master-regeling. De woonkamer en de slaapkamers hebben een eigen thermostaat. Het voordeel hiervan is dat de temperatuur per verblijfsruimte kan worden ingesteld.</p>			
Ventilatie- en luchtbehandeling			
Ventilatievoorziening	WTW unit (Warmte Terug Winsysteem)	Techniekrimte	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	Kunststof / Metaal	Conform tekening; 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	Kunststof / Metaal	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer (keuken) en badkamer	Standaard / Voorzien van CO ₂ -sensor.
Liftinstallatie			
Lift	Goude look afwerking	Conform tekening	De lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. Afmeting circa 1,1 meter breed en 2,1 meter diep.
Elektra			
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Schakelmateriaal	Busch balance SI alpinwit	Conform tekening	<p>Hoogte elektra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schakelaars: 105 cm + vloer • wandcontactdozen: 30 cm + vloer • wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer • wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer • loze leidingen UTP: 30 cm + vloer • thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer • wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, • wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, • overige 210 cm + vloer
Deurbel	RVS look	Conform tekening	Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Voeding		Individuele bergingen begane grond	De voeding van de bergingen wordt aangesloten op het appartement.
Videfoon-intercom installatie		In de hal of woonkamer	Deurvideo systeem met elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeur.
Rookmelders		Conform tekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.
Buitenlichtpunt		Terras, balkon	Inclusief verlichtingsarmatuur.
		Individuele berging begane grond	Exclusief verlichtingsarmatuur.
Wandcontactdoos		Terras of balkon	
Aansluiting UTP		Woonkamer / slaapkamers	UTP CAT6e bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Aansluiting CAI		Niet aanwezig	
Loze leiding		Woonkamer / slaapkamers	Buisleiding onbedraad conform tekening.
Loze leiding		Kozijnen in de verblijfsruimten aan de zij- en achtergevels	Loze leiding voor naderhand voorzien van zonwering.
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 appartement op het gebied van elektra).			
Overige info			
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).		

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
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.</p> <p>Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie.</p>		
	<p>Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming</p> <p>Uw woning is voorzien van een dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar de onderliggende woning te minimaliseren.</p> <p>Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij u 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 u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.</p> <p>Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstook protocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier.</p> <p>Voor 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 0,1 m².K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m².K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.</p>		
Vochthuishouding	<p>Bij de oplevering bevat het appartement veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw appartement.</p> <p>De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.</p>		

STAAT VAN AFWERKING

RUIMTE	AFWERKING			RUIMTE-TEMPERATUUR
	Vloer	Wand	Plafond	CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
Entree appartement	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Berging in de woning	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Toilet	vloertegels *	wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	spuitwerk ***	18 °C
Woonkamer	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Keuken	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Hal	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1 of meerdere	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek inpandig (berging)	anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Onafgewerkt	15 °C

RUIMTE	AFWERKING			RUIMTE-TEMPERATUUR
Berging begane grond	Zandcement met slijtlaag	Kalkzandsteen vellingblokken onafgewerkt	Houtwolcementplaat onafgewerkt (naturel)	
Hoofdentree + hal + trappenhuis begane grond	Vloertegels en plinttegels. Bij de entree een schoonloopmat	Verf en behang met logo	systemplafond	
Lifthal verdiepingen	tapijt met houten plint	Verf	Spuitwerk ***	
Trappenhuis	vloertegels en plinttegels begane grond	Verf	Spuitwerk; onderzijde trappen en bordessen voorzien van spuitpleister en plaatselijk akoestische spuitwerk	
Bergingsgang	Zandcement met slijtlaag	Kalkzandsteen vellingblokken onafgewerkt	Houtwolcementplaat onafgewerkt	
*Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.				
** Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald. Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 3.				
*** De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.				

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT APPARTEMENTENGEBOUW

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Gevels			
Schoonmetselwerk gevels	Baksteen	Lichtgrijs = plint Donkerbruin = borstwering onder kozijn en 4e bouwlaag Roodbruin = gevelmetselwerk Geel = gevelmetselwerk	Blok Allure & Blok Bravoure Blok Allure & Blok Bravoure Blok Allure Blok Bravoure
Voegwerk	Cementvoeg / Doorgestroken metselmortel / verdiept	Lichtgrijs = plint Antraciet = borstwering Grijs = gevelmetselwerk Grijs = gevelmetselwerk	Blok Allure & Blok Bravoure Blok Allure & Blok Bravoure Blok Allure Blok Bravoure
Muurafdekkers	Aluminium	Beigebruin Beige	Blok Allure Blok Bravoure
Betonbanden	Beton	Lichtgrijs	
Stalen kolom	Staal	Helderwit	Blok Allure & Blok Bravoure
Kozijnen, ramen en deuren			
Buitenkozijnen en ramen	Kunststof	Antracietgrijs Verkeerswit	Buitenzijde Blok Allure & Blok Bravoure Binnenzijde Blok Allure & Blok Bravoure
Voordeur appartement	Hout	Essen gesneden	Buitenzijde van de deur Binnenzijde van de deur.
Overige buitendeuren	Kunststof	Antracietgrijs Verkeerswit	Buitenzijde Blok Allure & Blok Bravoure Binnenzijde Blok Allure & Blok Bravoure
Binnenkozijnen in appartementen	Hout	Wit	Fabrieksmatig afgelakt.

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Binnendeuren in appartementen	Hout met honingraadvulling	Wit	Fabrieksmatig afgelakt.
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C	Onderzijde raamkozijnen binnen
Waterslagen	Aluminium	Antracietgrijs	Blok Allure & Blok Bravoure
Waterslagen	Aluminium	Beigebruin	Blok Allure 4e verdieping
Waterslagen	Aluminium	Beige	Blok Bravoure 4e verdieping
Daken			
Hemelwaterafvoer	Zink / Aluminium	Zink / Antracietgrijs	Basis zink en voorzijde entree antracietgrijs
Plat dak	Bitumineuze / Kunststof dakbedekking	Zwart / Grijs	Voorzien van ballast / grind / tegels.
Schilderwerk			
Binnenschilderwerk op hout	Acrylaatverf (watergedragen)	Helderwit	Type en kleur, zie Woonwijzer.
Buitenschilderwerk op hout	Alkydverf (oliegedragen)	Helderwit	Type en kleur, zie Woonwijzer.

LANDSCHAPSTUIN EN TUINJUWEEL

Heijmans legt als maker van gezonde en duurzame leefomgevingen de ambities hoog in het project De Heeren van Essen. Dit komt naast de appartementen gebouwen tot uiting in de gemeenschappelijke landschapstuin en het Tuinjuweel. Hieronder wordt toelichting gegeven op de gestelde ambities en wordt de tuin en Tuinjuweel nader omschreven middels een kleur- en materiaalstaat.

De gemeenschappelijke landschapstuin wordt ingericht als een groen, natuurlijk en sterk biodivers ecosysteem. Om deze samenhangende duurzaamheid meetbaar en concreet te maken is door Heijmans de ambitie uitgesproken het terrein rondom de appartementen gebouwen te laten voldoen aan NL Terreinlabel A. De score geeft de mate van duurzaamheid aan (A = hoogste, G = laagste). Beoordeling en certificering vindt plaats door NL Greenlabel. Voor meer informatie over de certificerende instantie zie www.nlgreenlabel.nl.

Het Tuinjuweel is gelegen in deze gemeenschappelijke landschapstuin en maakt hier een integraal onderdeel van uit. Om het Tuinjuweel extra te laten schitteren is door Heijmans de volgende circulaire ambitie verbonden aan de realisatie van het Tuinjuweel:

1. Het Tuinjuweel wordt gerealiseerd met materialen, waarvan 50% een hernieuwbare of biobased herkomst hebben;
2. Waar mogelijk worden de materialen lokaal 'geogst';
3. Het Tuinjuweel heeft een losmaakbaarheidsindex van 0,60 of meer, waardoor het object eenvoudig is te demonteren met een hoge restwaarde, zonder beschadigingen of kwaliteitsverlies van materialen.

Heijmans streeft ernaar om deze ambitie te behalen. Dit streven is echter onder voorbehoud van de daadwerkelijke beschikbaarheid van voormelde materialen. Het behalen van het Terreinlabel A vormt dan ook naast een inspanningsverplichting om het label te behalen, geen verdere verplichting van Heijmans jegens kopers. In het verdere verloop van het bouwproces wordt u als koper verder geïnformeerd over daadwerkelijke invulling van deze ambitie.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT TERREINRICHTING

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Wegen			
Rijbaan en hoofdentree gebouw	Betonstraatstenen	Bruin/zwart	Kei-formaat
Langsparkeren en berm rijbaan	Grasbetonstenen	Grijs	Waterdoorlatend
Parkeerterrein	Matten gevuld met grind	Zand / grijs	Waterdoorlatend
Parkeeraanduiding privé parkeerplaatsen			Paaltje met parkeervaknummer
Grindpad naar bouwnummer 18	Grind	Zand/grijs	Waterdoorlatend
Tegels rondom appartementengebouwen	Betontegels	Grijs	500mm x 500mm
Tegels rondom Tuinjuweel	Betontegels	Grijs	zeshoekig
Zandpad	Zand	Zand	waterdoorlatend
Opsluiting bestrating en privé-tuin	Betonband	Grijs	
Beplanting*			
Bomen	Fladderiep, zwarte els, schietwilg, winterlinde, zomereik, ratelpopulier, vleugelnoot, zachte berk	Divers	
Heesters	Vlinderstruik, struikklimop en Viburnum	Divers	
Rand beplanting	Gelderse roos, kardinaalsmuts, Kornoelje en sleedoorn	Divers	
Stinzenplanten	Wilde hyacint, sneeuwkllokje, lelietje van dalen, winterakoniet, boerenkrokus, blauwe druifjes, herfsttijloos, lenteklokje, sterhyacint, bosanemoon	Divers	
Kruidenmengsel onder bomen	Grote brandnetel, gewone engelwortel, moerasspiraea, koninginnenkruid, dotterbloem, gele lis, hop, grote wederik, echte valeriaan, hennegras, rietgrassen	Divers	
Gras in gemeenschappelijke tuin	Bloemrijk graszaadmengsel	Divers	
Gras in privé tuin	Graszoden	Groen	
* Het beplantingsplan is zorgvuldig opgesteld in samenspraak met ecooloog. Desalniettemin kunnen hier wijzigingen in soorten en posities plaatsvinden ten opzichte van de situatietekening en kleur- en materiaalstaat van het terrein mocht hier aanleiding voor zijn.			
Waterhuishouding			
Regenwaterafvoer	PVC		Onder de grond naar wadi geleid (bufferings- en infiltratievoorziening)
Vuilwaterafvoer	PVC		Aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.
Drainage	PVC		
Putten t.b.v. inspectie	PVC		In wadi
Overig			
Bunzingkast /Wezelkast			Geschikte positie nader te bepalen
Takkenril	Snoeihout		Terreinafscheiding achterzijde
Lichtmasten			Led verlichting

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Laadpalen			Twee dubbele laadpalen op parkeervakken langs rijbaan
Verdeelkast laadpalen			Geschikte positie nader te bepalen
Laadpaalaanduiding			Laadpaalbord met paal

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT TUINJUWEEL

Het Tuinjuweel wordt conform het Bouwbesluitterminologie beschouwd als een berging. Het gebouw wordt als zodanig ontworpen en zal minimaal voldoen aan de eisen/bouwregulering die aan een berging worden gesteld. Aanvullend worden zaken toegevoegd zoals beschreven in de kleur en materiaalstaat en verkooptekening van het Tuinjuweel.







ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Ondergrond			
Bestrating rondom gebouw	Betonklinker	Grijs	Zeshoekig
Vloer			
Begane grondvloer	Beton	Grijs	Onafgewerkt. Dimensionering betonvloer en keuze funderingssysteem conform opgave constructeur en nader uit te werken door Heijmans Vastgoed.
Plinten	Hout	Naturel	Bij voorkeur hergebruikt of lokaal geogst.
Gevels			
Houtskeletbouw met gevelbeplating	Composieten gevelbeplating voorzien van stalen plantgeleiders en gevelbeplating	Bruingroen	Gevelbeplating bij voorkeur gemaakt uit restmateriaal. Bij voorkeur hergebruikt of lokaal geogst. Dimensionering conform opgave constructeur.
Gevelisolatie	Hennep betonblokken		
Binnenwanden	Hout	naturel	Bij voorkeur hergebruik
Beplanting	Hedera klimop, klein bladige klimop, klimhortensia, Druif 'Triumph d'Alsac', Rosa 'New Dawn', doornloze bramen, kamperfoelie, frambozenstruiken	divers	Zie verkooptekening Tuinjuweel voor plaats diverse beplantingen
Kozijnen, ramen en deuren			
Buitenkozijnen en ramen	Hout	Naturel	Bij voorkeur hergebruik
Binnenkozijnen in tuinhuisje	Hout	Naturel	Bij voorkeur hergebruik
Binnendeuren in tuinhuisje	Hout	Naturel	Bij voorkeur hergebruik
Deuren	Hout	Naturel	Bij voorkeur hergebruik
Glas	HR++		Bij voorkeur hergebruik
Hang en sluitwerk	standaard	RVS-look	Allen voorzien van dezelfde cilindersloten. Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2.
Daken			
Dakvloer	Houten balkvloer met beplating	Naturel	Dimensionering conform opgave constructeur
Hemelwaterafvoer	PVC	grijs	Met dak doorvoer naar regenton

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Vuilwaterafvoer	PVC		Ten behoeve van de Pantry. Aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.
Dakrand	Aluminium daktrim	Bruingroen	Bij voorkeur hergebruik
Nood overstorten	Aluminium	Bruingroen	Bij voorkeur hergebruik
Dakbedekking (onder)	EPDM	Zwart / Grijs	
Dakbedekking (boven)	Sedumdak		Sedumbeplanting conform advies ecooog
Inrichting en diversen			
Wandcontactdozen, schakelaars en rookmelder	Opbouw	Wit	
Regenton	Rechthoekige wateropvang bak van kunststof		Met koppeling aan buitenkraan
Buitenarmaturen	Ter plaatse van alle deuren (wandopbouw)	n.t.b.	Bij voorkeur hergebruik
Binnen armaturen	Plafond verlichting (opbouw)	n.t.b.	Bij voorkeur hergebruik
Postkast (breng/afhaalsysteem)	Elektronisch pakket afhaalsysteem	n.t.b.	Leverancier/product nader te bepalen.
Verwarmingssysteem	Elektrisch verwarmingssysteem		Ten behoeve van een constante temperatuur in de ruimte met Postkast. Rest van het Tuinjuweel onverwarmd.
Keukenvoorzieningen	Pantry met spoelbak, keukenmengkraan en elektrische boiler.	n.t.b.	Bij voorkeur hergebruik
Deelmobiliteit	Twee elektrische deelfietsen		Type Gazelle Ultimate C8+ HMB Belt elektrische fiets of een kwalitatief vergelijkbaar model.
Buitenkraan	RVS. Aangesloten op regenton		Bij voorkeur hergebruik
Plantenbak	Houten plantenbak met binnenbak. Inclusief grond en diverse kruiden.	Naturel	Bij voorkeur hergebruikt of lokaal geoogst.

De kleur-en materiaalstaat en bijbehorende verkooptekening van het Tuinjuweel is met de grootste zorg samengesteld. Om de ambitie waar te kunnen maken is er een grote afhankelijkheid van hergebruikte, biobased materialen en producten. Dit wordt getracht zoveel mogelijk lokaal te 'oogsten'. Hierdoor is vooraf onvoldoende bekend welke materialen daadwerkelijk in het tuinjuweel worden verwerkt. Dit heeft tot gevolg dat er (beperkte) afwijkingen in de kleur- en materiaalstaat plaats vinden evenals beperkte afwijkingen in maatvoering van gevelopeningen en indeling ten opzichte van de verkooptekening van het Tuinjuweel. Uiteraard wordt getracht zoveel als mogelijk bij de uitgangspunten te blijven. Derhalve kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.





SANITAIR EN TEGELS - ELITE

Appartementen type Lelietje-van-Dalen, Koninginnenkruid, Bosanemoon, Valeriaan en Hennegras

Douchecombinatie		Radiator
 <p>Grohe Grohtherm 2000 thermostatische douchemengkraan</p>	 <p>Draingoot</p>	 <p>Zehnder Aura elektrische radiator 78 x 40 cm (kleur: RAL9016)</p>
Wastafelcombinatie		
 <p>Villeroy & Boch wastafel Architectura wit 60 x 47cm</p>	 <p>Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan M-Size</p>	 <p>Spiegel 60 x 80 cm</p>

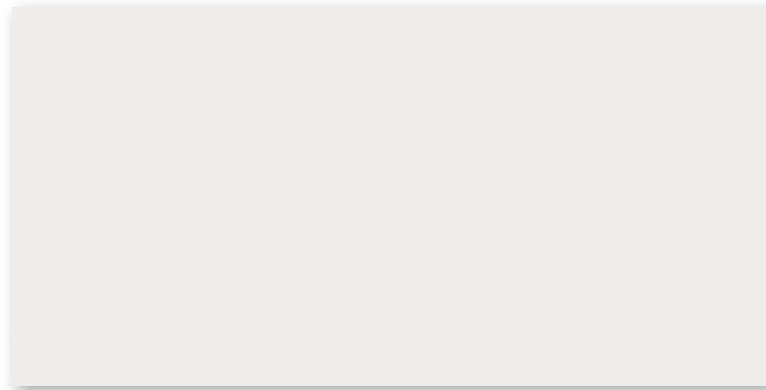
SANITAIR EN TEGELS - ELITE

Appartementen type Lelietje-van-Dalen, Koninginnenkruid, Bosanemoon, Valeriaan en Hennegras

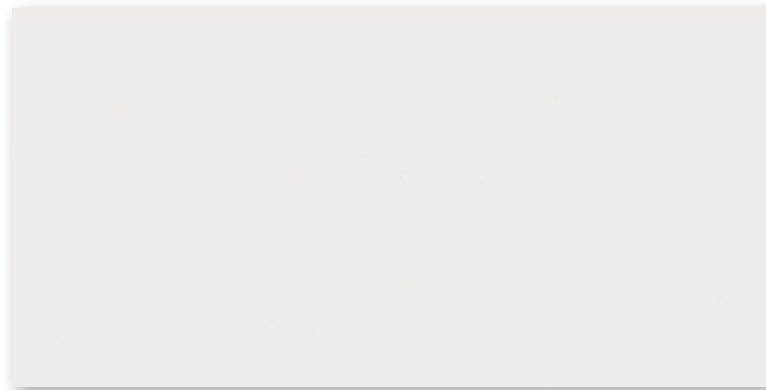
wandclosetcombinatie	
	
Villeroy & Boch wandcloset Architectura directflush wit Pack incl. closetzitting softclose en quick release	Geberit Sigma 30 wit/glanzend/wit
Fonteincombinatie	
	
Villeroy & Boch fontein O.novo wit kraangat conform tekening 36 x 25 cm	Grohe Universal C fonteinkraan

WANDTEGELS 25 X 50 CM - ELITE

Appartementen type Lelietje-van-Dalen, Koninginnenkruid, Bosanemoon, Valeriaan en Hennegras



1560-W01



1560-W02

VLOERTEGELS 60 X 60 CM - ELITE

Appartementen type Lelietje-van-Dalen, Koninginnenkruid, Bosanemoon, Valeriaan en Hennegras



2361-CT60/R10



2361-CT62/R10



2361-CT10/R10



2361-CT70/R10



2361-CT61/R10



2361-CT80/R10







In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 wand- en 1 vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegels: wit

SANITAIR EN TEGELS - EXCELLENT

Special type Beemdkroon en Penthouses type Winterakoniet en Grote Wederik

Douchecombinatie		Radiator
 <p>Grohe Tempesta New Cosmopolitan douchesysteem met thermostaatkraan</p>	 <p>Draingoot</p>	 <p>Zehnder Aura elektrische radiator 78 x 40 cm (kleur: RAL9016)</p>
Wastafelcombinatie		
 <p>Villeroy & Boch Subway 2.0 wastafel 80 x 47cm wit</p>	 <p>Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M-Size</p>	 <p>Spiegel 60 x 80 cm</p>

SANITAIR EN TEGELS - EXCELLENT

Special type Beemdkroon en Penthouses type Winterakoniet en Grote Wederik

wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
wandcloset Subway 2.0 directflush wit
Pack incl. closetzitting softclose
en quick release



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

Fonteincombinatie



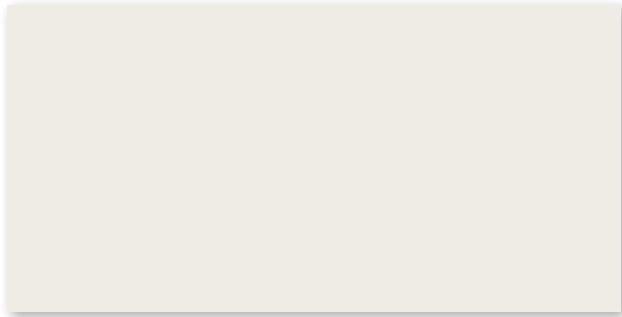
Villeroy & Boch
fontein Subway 2.0 wit
37 x 30 cm



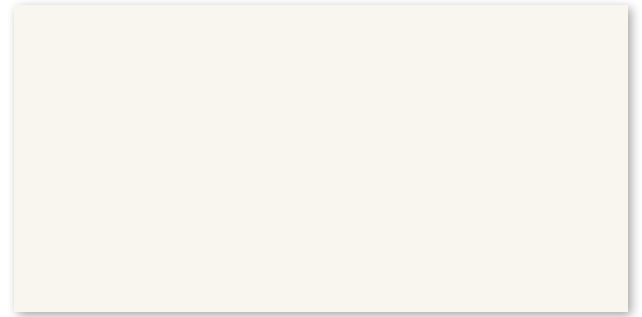
Grohe Universal C
fonteinkraan

WANDTEGELS 30 X 60 CM - EXCELLENT

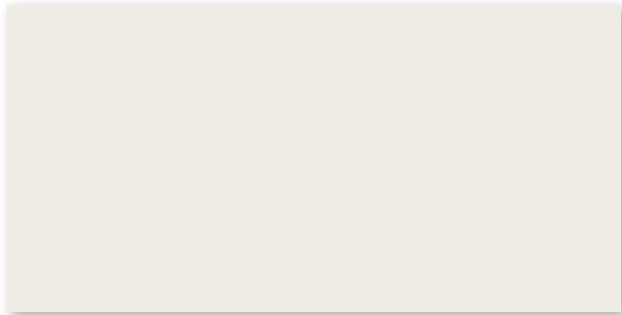
Special type Beemdkroon en Penthouses type Winterakoniet en Grote Wederik



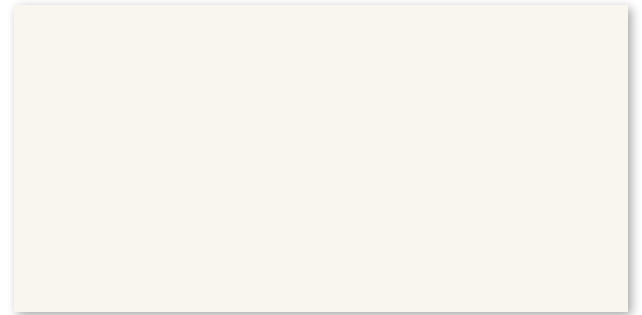
1555 C000



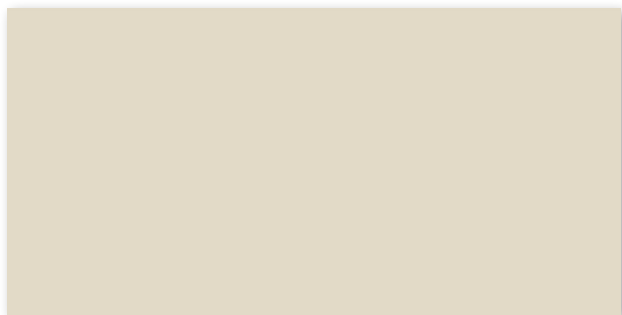
1586-SW00



1555 C100



1586-SW01



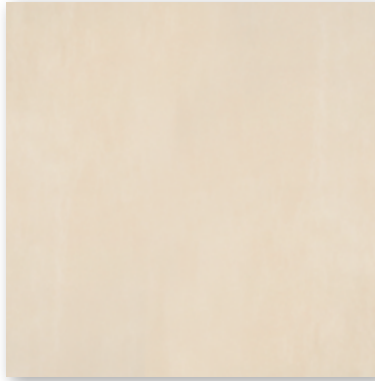
1555 C111

VLOERTEGELS 60 X 60 CM - EXCELLENT

Special type Beemdkroon en Penthouses type Winterakoniet en Grote Wederik



2361-CT62/R10



2361-CT10/R10



2361-CT70/R10



2361-CT80/R10



2361-CT61/R10



2361-CT60/R10



2349-ZM90/R10



2349-ZM70/R10



2349-ZM91/R10

In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 wand- en 1 vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegels: wit



DE HEEREN
VAN ESSEN