



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

18-11-2024



## VOORWOORD

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). 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 en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving alsook de 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.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans Vastgoed B.V. (hierna te noemen Heijmans) 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 alsook de verkooptekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

### *Programma*

In het project wordt het volgende programma gerealiseerd:

- appartementengebouw met in totaal **51 woningen** onderverdeeld in:
  - 4 maisonnette woningen (2-laags)
  - 1 atelier woning (2-laags)
  - 46 appartementen (1-laags)
  - diverse bijbehorende algemene ruimten
- afsluitbare gemeenschappelijke binnentuin
- een fietsenstalling ten behoeve van het appartementengebouw met in totaal 121 stallingsplaatsen en 2 scooterplaatsen.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

## DEEL 1: ALGEMEEN

In dit deel vindt u informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van Heijmans van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

## DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

## DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Als u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen hebt, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) of via de makelaar. Na ondertekening van de KAO kunt u hiervoor bij de kopersbegeleider terecht.

Uw kopersbegeleider (Normen Clephas) is bereikbaar per:

Telefoon: +31 (0)10 266 26 00

E-mail: [kopersbegeleidingwest@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingwest@heijmans.nl) *s.v.p. de communicatie via uw klantplatform laten verlopen*

**Postadres:** Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus: 4032  
Postcode: 3006 AK  
Plaatsnaam: Rotterdam

**Bezoekadres:** Heijmans Woningbouw B.V.  
Adres: Oostmaaslaan 71  
Postcode: 3063 AN  
Plaatsnaam: Rotterdam



## INHOUDSOPGAVE

<b>DEEL 1. ALGEMEEN</b> .....	<b>5</b>
CONTRACTSTUKKEN .....	5
STAAT VAN WIJZIGING (ERRATUM) & AANVULLENDE INFORMATIE .....	6
ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT .....	6
ENERGIELABEL .....	6
MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN .....	6
KEUKEN, SANITAIR EN TEGELWERK .....	7
KRIJTSREEMMETHODE .....	7
ERFAFSCHEIDING .....	7
PARKEREN & FIETSENSTALLING .....	8
HET HOF EN DE GROENE ZONE .....	8
VOORZIENINGEN ALGEMENE DELEN .....	8
HUISAFVAL .....	8
OPENBARE STRAATVERLICHTING .....	8
HET APPARTEMENTSRECHT .....	8
VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE) .....	9
SWK... .....	9
SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....	9
KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO) .....	10
VRIJ OP NAAM (V.O.N.) .....	11
LEVERING-/ EIGENDOMSAKTE .....	11
DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING .....	11
TERMIJNEN EN BETALINGEN .....	12
OPLEVERINGSPROGNOSE .....	12
UW HUIDIGE WONING .....	13
VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING .....	13
OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN .....	13
CONSUMENTENDOSSIER .....	13
VERZEKERINGEN .....	14
AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA, KOUDE EN WARMTE .....	14
WAT BETEKENT DIT VOOR U? .....	15
ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE .....	15
WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS .....	16
<b>DEEL 2. DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING</b> .....	<b>17</b>
GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING .....	18
RIOLERING .....	19
(PRIVÉ)BUITENRUIMTE EN AFSCHIEDINGEN .....	19
FUNDERING EN VLOEREN .....	20
BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN .....	20
DAKAFWERKING .....	22
GEVELOPENINGEN .....	22
HANG- EN SLUITWERK .....	23
BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN .....	23
BEGLAZING .....	24
TRAPPEN .....	24
VLOERAFWERKING .....	24



BINNENWANDAFWERKING .....	25
PLAFONDAFWERKING .....	26
SCHILDERWERK.....	26
KEUKENINSTALLATIE.....	26
SANITAIR .....	26
HEMELWATERAFVOEREN .....	27
WATERINSTALLATIE .....	27
VERWARMING EN KOELING .....	27
BALANS VENTILATIE (WTW) .....	29
ELEKTRA. ....	29
<b>DEEL 3. STAAT VAN AFWERKING.....</b>	<b>32</b>
AFWERKSTAAT.....	32
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	33
CONTACTGEGEVENS PARTIJEN .....	37



## DEEL 1. ALGEMEEN

### CONTRACTSTUKKEN

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen worden door de makelaar en/of Heijmans via het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl als contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze contractstukken 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.) en rookmelders. De plaats- en aantallen van ventilatie in- en uitblaasventielen worden nog nader uitgewerkt en zijn daarom niet op de verkooptekeningen aangegeven.

Op het document van waarmerking 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 op de situatietekening getoonde erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, evt. laadvoorziening elektrische auto, (bovengrondse) nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd, zoals de uitstraling, toegang en invulling van het toekomstige bedrijfsgebouw. Ook de inrichting van de collectieve groenvoorziening, het Hof en de groene zone, van het appartementengebouw is indicatief. Zoals bijvoorbeeld de posities van groen, paden, plantvakken enz.

Ook is het mogelijk dat de niet verkochte woningen 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 woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies en sfeerplattegronden zijn mogelijk ook enkele opties (hierna genoemd 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 verkooptekeningen proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.



## STAAT VAN WIJZIGING (ERRATUM) & AANVULLENDE INFORMATIE

In het geval er tijdens de ontwikkeling en verdere technische uitwerking van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal via het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl met u worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

## ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

De energieprestatie van het appartementengebouw 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).

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 woningen 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 erop 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 hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

## ENERGIELABEL

Heijmans is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Met de **BENG 2- indicator** wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Heijmans maakt, voordat de bouw van het appartementengebouw start, een BENG-berekening van het totale complex. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van de woningen. Het voorlopige energielabel is op aanvraag beschikbaar.

## MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via Mijn.Droomwoning.nl). 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 de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning 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.

De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden opties zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd. Voor de sluitingsdata verwijzen wij u naar de Kopershandleiding.



## KEUKEN, SANITAIR EN TEGELWERK

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden u daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan om via de projectshowroom of via uw eigen leverancier voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering.

Standaard is de woning wel voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Uw individuele wensen met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van uw sanitair en tegelwerk in uw toiletruimte c.q. badkamer.

U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers.

Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopershandleiding die u vindt op het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

## KRIJTSTREEPMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, het overige deel als verblijfsruimte en/of verblijfsgebied. Indien van toepassing, dan staat dit op de verkooptekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

## BESCHERMDE DIERSOORTEN

Heijmans heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. In het ontwerp is rekening gehouden met faunavoorzieningen in de gevels in de vorm van nestkasten voor vleermuizen en zwaluwen.

## 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.

## ERFASCHIEDING

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel (Aad Wepsterplein) wordt door Heijmans voorzien van een erfafscheiding bestaande uit een tuinmuur voorzien van een hekwerk en toegangspoort. Dit valt buiten de garantie van het SWK. Deze erfafscheiding is in eigendom van de Vereniging van Eigenaars en zal door of namens de Vereniging van Eigenaars worden onderhouden en in stand worden gehouden.

De erfafscheiding tussen het woongebouw en het nog te realiseren toekomstige bedrijfsgebouw krijgt een tijdelijke invulling met een hekwerk van circa 1,80 meter hoog voorzien van Hedera-begroeiing. Deze tijdelijke oplossing is in eigendom van de Gemeente Dordrecht en blijft gehandhaafd totdat de bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd.

Aan de noordzijde van het appartementengebouw grenst de bebouwing aan de bestaande klimhal. De gevel van deze klimhal, met een hoogte van circa 12 meter, bestaat uit een stalen beplating. Heijmans onderzoekt momenteel samen met de eigenaar van de klimhal naar een passende oplossing voor begroeiing en onderhoud van de gevel van de klimhal. Zodra er meer informatie beschikbaar is zal dit worden gedeeld met de kopers.



## PARKEREN & FIETSENSTALLING

Bij de woning behoort geen parkeerplaats op eigen terrein. Op het Leerpark is sinds januari 2024 een betaald parkeerzone ingevoerd. Een vergunning kan pas worden aangevraagd bij de Gemeente Dordrecht zodra de woning is opgeleverd en u officieel staat ingeschreven op het betreffende adres.

Het appartementengebouw beschikt over een, niet afsluitbare, collectieve fietsenstalling gereserveerd voor de bewoners. De fietsenstalling bevindt zich op maaiveldniveau naast de besloten containerruimte en is deels overdekt door de bovenliggende woning.

## HET HOF EN DE GROENE ZONE

In het midden van het appartementengebouw ligt 'het hof' en aan de westzijde van het project 'de groene zone'. Beide zijn gesitueerd op maaiveld en zijn een gemeenschappelijke groenvoorziening zoals indicatief aangeduid op tekening. Deze groenvoorzieningen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaars en zullen door of namens de Vereniging van Eigenaars worden onderhouden en in stand worden gehouden. Bij de gemeenschappelijke groenvoorzieningen behoren ook de toegangen hiernaartoe. Deze toegangen worden voorzien van een afsluitbaar hekwerk. Afhankelijk van het seizoen in relatie tot de oplevering is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplant gaat worden, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen. De 'voortuinen'/terrassen op maaiveldniveau moeten te allen tijde bereikbaar zijn voor nutspartijen vanwege het onderliggende nutstracé.

## VOORZIENINGEN ALGEMENE DELEN

In de CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) van het appartementengebouw komt een separate aansluiting t.b.v. de algemene voorzieningen van het appartementengebouw. Het gaat hierbij om de algemene verlichting van het o.a. binnenterrein en de algemene ruimten. Het energieverbruik komt ten laste van de VvE (binnenterrein). Nabij de lift en het trappenhuis komt een hydrofoorinstallatie t.b.v. de waterdruk voor de hoger gelegen bouwlagen (wateraansluitingen).

## HUISAFVAL

In het complex zijn voorzieningen opgenomen voor de inzameling van huisvuil voor de woningen in de daartoe bestemde containerruimte nabij de fietsenstalling. De ruimte wordt voorzien van een uitstortgootsteen met koudwater aansluiting.

## OPENBARE STRAATVERLICHTING

Ten behoeve van de openbare verlichting zijn op de gevels van het appartementengebouw ter hoogte van de 1<sup>e</sup> verdieping aan de Maria Montessorilaan en het Aad Wepsterplein een aantal straatlantarens op wandsteunen aangebracht. In het metselwerk en in de spouw van de gevel is per straatlantaarn respectievelijk een metalen inspectiekast en elektraleiding opgenomen. De straatverlichting wordt aangesloten op het verlichtingsnet van de gemeente. De posities van de straatlantarens zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

## HET APPARTEMENTSRECHT

Daar waar gesproken wordt over de (atelier)woning, appartement of maisonnette, dient gelezen te worden het appartementsrecht. De wet verstaat onder een appartementsrecht een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning en/of privé buitenruimte) en het medegebruikrecht van 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, daken, gevels 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. De concept-akte van splitsing met een splitsingstekening is een onderdeel van de contractstukken.

## VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Als eigenaar van een appartementsrecht 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 appartementsrechtelijke 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. De eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars zal plaatsvinden ca. 3 maanden voor oplevering. Hier krijgt u te zijner tijd een uitnodiging voor.

## 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 aanbidders 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 woningen 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 woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing. De op het project van toepassing zijnde modules staan benoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Dit betekent kort samengevat het volgende:



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

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

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

Om een beroep op de gebrekenwaarborg/garantie te behouden is het van belang dat u en/of de VVE 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 woning beschikbaar wordt gesteld. Zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze Technische Omschrijving. In verband met veiligheid is het niet toegestaan om zonder toestemming van de VVE het dak, toegankelijk via de lifthal, te betreden. Onderhoud dient dan ook via de VVE te verlopen.

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

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling ([www.swk.nl](http://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 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 met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!*

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

## **KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)**

Besluit u om de woning te kopen dan ontvangt u de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de



ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning 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 Mijn.Droomwoning.nl. 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 geldverstrekker in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

### **VRIJ OP NAAM (V.O.N.)**

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

- De notariskosten inzake leveringsakte /akte van splitsing;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting
- 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);
- De aanlegkosten t.b.v. stadsverwarming;
- De aanlegkosten voor een externe koude-installatie (onderdeel stadsverwarming);
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- Eventueel gekozen en mee gefinancierde KAO-woonwensen (voor zover van toepassing);
- De eerste (oprichtings) vergadering van de VvE;

De met de financiering van uw woning 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;
- De kosten van individueel gekozen woonwensmogelijkheden;
- De maandelijkse bijdrage en het eenmalige voorschot aan de VvE;
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

### **LEVERING-/ EIGENDOMSAKTE**

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen 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. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw koop-/aannemingsovereenkomst. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van uw 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 woningen (privé-gedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en



- het splitsingsreglement.

Vooral 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;
- hoe een eventueel op te stellen 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 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 geldverstrekker 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. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

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

Bijkomende kosten niet in de koop/-aanneemsom kunnen zijn:

- De rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

## OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. 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 voor de voorschouw en de oplevering ontvangt u een bericht via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl, 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 (wij streven naar circa 4 weken voor de oplevering van uw woning). Hierin wordt de exacte datum van de voorschouw en de oplevering 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 woning 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 het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) zullen de data van deze kijkdagen aan u bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. laarzen, helm en geel hesje) beschikbaar, die 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 woning 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.

Circa twee weken voor oplevering zal Heijmans met u de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning 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 gebreken wordt opgeleverd. Voorafgaand aan de oplevering van de eerste woning worden de algemene ruimten opgeleverd aan het bestuur van de VvE.

## CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen via [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). 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. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt.



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

- Energielabel (definitieve versie)
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen op woningniveau

- 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
- Projectspecifieke 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 etc.
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming

#### 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 woning dient het appartementengebouw voor rekening van de VvE middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. U dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens zelf een inboedelverzekering af te sluiten of dit af te stemmen met de VvE (beheerder).

## AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA, KOUDE EN WARMTE

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 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 is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.



Het appartementengebouw en daarmee uw woning is aangesloten op een collectief warmtenet, met andere woorden u heeft stadsverwarming. De installatie die de warmte opwekt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte, het warmtapwater en warmwater voor de CV-installatie geproduceerd. Bij een collectief warmtenet kunt u niet kiezen welke leverancier aan u warmte levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van het warmtenet. Om uw rechten te borgen, heeft u wettelijke bescherming van de Warmtewet. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Het appartementengebouw en daarmee uw woning is tevens aangesloten op een collectieve koude-installatie, met andere woorden u heeft (vloer)koeling. De installatie die de koude opwekt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het koudenet, de afleverset en de leidingen voor de huisinstallatie. Bij een collectieve koude installatie kunt u niet kiezen welke leverancier aan u koude levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van de koude installatie (Nb. dit is dezelfde leverancier als de exploitant van het warmtenet). 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, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en warmte. Op deze manier zijn alle woningen 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 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. Heijmans zal 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.

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 woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

### **ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE**

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 [Mijn.Droomwoning.nl](http://Mijn.Droomwoning.nl). Op welke wijze wordt nader toegelicht



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

### **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.





## DEEL 2. DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Ruimtenaam	Terminologie bouwbesluit
Entree/hal/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast warmen/ koelen	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
WP/Techniek/Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte



## GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de hoofdentree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Dordrecht opgegeven en ligt circa 0.20 meter onder NAP.
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 315 cm. Op de 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> verdieping circa 270 cm.
Ontgraven	Grond	Onder en rondom het appartementengebouw	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Groenvoorziening behorend bij het appartementengebouw	De tuin is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw en voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw.
Bestrating	Betontegels	Buitenruimte (privé) aan de groene zone	Bij de achterdeur van de woningen bnr. 06, 07, 08 en 09 worden betontegels aangebracht met een tegelafmeting van circa 40x40 cm conform tekening. Het terras behoort bij de groene zone (VvE) en is voor privégebruik bewoner. Vanwege onderliggende nutsleidingen dienen nutsbedrijven te allen tijde toegang tot het terras te krijgen, zonder hinder van obstakels.
	Betontegels	Staptegels groene zone	Looppad zoals aangegeven op de situatietekening.
	Kinderkopjes	Hofzijde	Bij de voordeur van de woningen bnr. 01 t/m 05 en 07 t/m 09
	Klinkerbestrating	Overig tenzij anders vermeld	
			Onder de bestratingen wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht.
			De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Plantenbak	Betonnen zitelementen en keerwanden	Hofzijde en groene zone	Plantenbakken
Afscheiding	Stalen kabels	Hofzijde	Ten behoeve van het aanbrengen van klimbeplanting worden tussen de bouwnummers 01 t/m 05 onderling over een diepte vanaf de gevel van ca. 120 cm stalen kabels aangebracht tot aan de console/ galerij van de 2 <sup>e</sup> verdieping. Ten behoeve van het aanbrengen van klimbeplanting worden tussen de bouwnummers 07 t/m 09 en tussen bouwnummer 09 en de containerruimte onderling over een diepte vanaf de gevel van ca. 120 cm stalen kabels aangebracht tot aan de console/ galerij van de 1 <sup>e</sup> verdieping.
Beplanting	Klimbeplanting <i>Blauwewegen (Wisteria) o.g.</i>	Hofzijde	Op maaiveldniveau worden in het daarvoor bestemde plantvak tussen de bouwnummers 01 t/m 05, 07 t/m 09 en 09 en de containerruimte klimplanten aangeplant en bevestigd aan de stalen kabels. Het onderhoud is in beheer van de VvE.
	Haagbeplanting <i>Beukenhaag (Fagus sylvatica) o.g.</i>	Groene zone en fietsenstalling	Ter plaatse van de entree lifthal en tussen de bouwnummers 07 t/m 09 onderling wordt conform de situatietekening een haag met een hoogte van ca. 1.5 m aangeplant. Ter plaatse van het niet overdekte gedeelte van de fietsenstalling worden conform de situatietekening een haag aangeplant met een hoogte van ca. 1.8 m aangeplant.
	Klimbeplanting <i>o.b.v. beplantingsplan</i>	Gevel klimhal	Op maaiveldniveau worden in het daarvoor bestemde plantvak tussen tegen de gevel van de klimwand klimplanten aangeplant en bevestigd aan de stalen kabels. Het onderhoud is in beheer van de VvE.
	Beplantingen in de plantenvakken	Hof en groene zone	De plantenvakken worden voorzien van groenblijvende en wintergroene beplanting (Koningsvaren/Mannetjesvaren/



			Zegge/ Leliegras o.g.) en transparante bomen (meerstammige Berk o.g.)
	Beplanting	Groene zone	De groene zone wordt voorzien van gras, bomen en rododendrons wit (o.g.)
<b>Tuinmuur</b>	Metselwerk met hekwerk en poort	Entree groene zone ter plaatse van het Aad Wepsterplein	Onderheide metselwerk penanten voorzien van afdekband. Er wordt voorzien in een hekwerk en een draaiport uitgevoerd met cilinderslot. Het geheel wordt samen met de architect op een nader te bepalen moment definitief ontworpen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Hekwerk</b>	Metalen hekwerk	Onderdoorgang ter plaatse van het Aad Wepsterplein	Het hekwerk wordt samen met de architect op een nader te bepalen moment definitief ontworpen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Metalen hekwerk	Entree ter plaatse van de Max Gootelaan	Afhankelijk van de ontwikkeling van het toekomstige bedrijfsgebouw kan dit hekwerk mogelijk aangepast (moeten) worden.
	Tijdelijk hekwerk	Afscheiding woongebouw met bedrijfsgebouw	Ter plaatse van de afscheiding tussen het woon- en bedrijfsgebouw wordt een tijdelijk hekwerk gerealiseerd van circa 180cm hoog met hederaplanting

## RIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Systeem</b>	Kunststof buizen	Onder- en rondom de het gebouw tot perceelsgrens	Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater. Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken. De vuil- en schoonwaterafvoeringen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.

## (PRIVÉ)BUITENRUIMTE EN AFSCHIEDINGEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenruimte Galerij</b>	Beton	Conform verkooptekeningen	Prefab betonnen galerijplaat. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenruimte Balkon</b>	Beton met antislipprofiel	Conform verkooptekeningen Balkons op de 1 <sup>e</sup> t/m de 4 <sup>e</sup> verdieping	De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen. De buitenzijde van de borstwering en de rand van de borstwering aan de onderzijde wordt afgewerkt met steenstrips in wildverband of staandverband. Op de bovenzijde van de borstwering/ opstand wordt een balustrade gemonteerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenruimte Loggia</b>	Beton met antislipprofiel	Conform verkooptekeningen	De vloer van de loggia wordt uitgevoerd in een geprefabriceerd betonelement. De buitenzijde van de borstwering wordt afgewerkt met steenstrips in wildverband. Op de bovenzijde van de borstwering/ opstand wordt een balustrade gemonteerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Balustrade</b>	Metaal gecoat	Galerij en galerijtrap	De balustrade met een hoogte van ca. 1 m bestaat uit verzinkt en gepoedercoate horizontale stalen regels met verticale stalen lamellen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Metaal gecoat, aluminium, glas	Balkons en loggia	De balustrade met een hoogte van ca. 1 m bestaat uit verzinkt en gepoedercoate verticale stalen balusters op een voetplaat. Tegen de balusters wordt het glazen paneel, geklemd tussen het horizontale aluminium onder- en bovenprofiel, gemonteerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.



	Aluminium	Afdekker opstanden van balkon en loggia	Een aluminium afdekkerprofiel wordt op de opstand aangebracht. Op deze afdekker wordt de balustrade gemonteerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
--	-----------	---	---

## FUNDERING EN VLOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Fundering</b>	Beton	In de grond	Voor de fundering van het appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
	Beton	In de grond	Ter plaatse van bouwnummer 01 wordt om constructieve redenen gebruik gemaakt van een betonnen funderingsplaat die rust op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
<b>Kruipruimte</b>	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning, met uitzondering van bouwnummer 01, wordt een bodemafsluiting van minimaal 10 cm schoon zand toegepast.
<b>Begane grondvloer</b>	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard Rc = 3,7 m <sup>2</sup> K/W.
		Begane grond bnr 01	Op de massieve funderingsplaat wordt een geïsoleerde vloer aangebracht, isolatiewaarde; standaard Rc = 3,7 m <sup>2</sup> K/W.
<b>Vloerluik</b>	Vezelcementplaat	Positie(s) conform verkooptekening is indicatief	Geïsoleerd luik opgenomen in een omranding op de ruwe begane grondvloer, met uitzondering van bouwnummer 01.
<b>Verdiepingsvloer</b>	Beton	De verdiepingsvloeren (indien van toepassing) en dakvloer	De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een plaatvloer van geprefabriceerd beton met een in het werk gestorte druklaag. De v-naden aan de onderzijde blijven in het zicht.
	Stalen ligger voorzien van brandwerende betimmering	In/onder de vloer bnr 11, 23, 35 en 47	Daar waar met een stippellijn is aangegeven op de verkooptekening wordt de onderzijde van de constructief benodigde stalen ligger (opvang vloeren) afgetimmerd. Deze betimmering steekt onder de verdiepingsvloer uit.

## BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenspouwblad</b>	Metselwerk	Buitengevels	Het metselwerk is een Waalformaat tichelbrick en wordt in wildverband, staandverband en tegelverband uitgevoerd. Op door de architect ontworpen posities steekt het metselwerk ca. 20mm uit. De verticale stroken naast de kozijnen bestaan uit twee 'strengen' metselwerk die ca. 10 cm buiten de opgaande gevel uitsteken. Tussen deze twee 'strengen' wordt, daar waar van toepassing, de hemelwaterafvoer aangebracht. De metselwerk strengen worden aan de bovenzijde voorzien van een prefab betonnen afdekblokje. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
		Gevel in de entreehal (ter plaatse van de toegang tot de lifthal/trappenhuis)	Het metselwerk is een Waalformaat tichelbrick en wordt in wildverband uitgevoerd. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het metselwerk van de gevels gericht naar de openbare zijde wordt over de hoogte van de begane grond (zuid- en westgevel) en over de hoogte van de begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping (oostgevel) uitgevoerd met een hogere lintvoeg dan het erboven opgetrokken metselwerk. Naast deze hogere lintvoeg wordt dit metselwerk ook stootvoegloos



			uitgevoerd. Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestreekt en is terugliggend. (Nb. lintvoeg = horizontale voeg   stootvoeg = verticale voeg) De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Steenstrips	Balkons en loggia	De buitenzijde van het prefab betonnen balkon en de buitenzijde van de loggia wordt voorzien van een afwerking met steenstrips in wildverband of staandverband.
	Bepaling	Plafondafwerking Isolatie + stucwerk	Het plafond van de loggia wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie en afgewerkt met stucwerk; Isolatiewaarde standaard $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
			Het plafond van de onderdoorgang ter plaatse van het Aad Wepsterplein wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie en afgewerkt met stucwerk; Isolatiewaarde standaard $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
			Het plafond ter plaatse van de verdiepte entree bouwnummer 01 t/m 06 wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie en afgewerkt met stucwerk; Isolatiewaarde standaard $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Binnenspouwblad</b>	Houtskeletbouw/ beton	Alle voor-, zij-, achter en hofgevels	Het houtskeletbouw element of de spouwmuur wordt geïsoleerd. Isolatiewaarde standaard $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Houtskeletbouw/ cellenbeton	Dakopstand	Het binnenblad van de verhoogde dakopstand wordt in houtskeletbouw/ cellenbeton blokken uitgevoerd.
<b>Dragende binnenwanden en kolommen</b>	Beton	Woningscheidende wanden, binnenwanden en kolommen	De woningscheidende wanden, binnenwanden en kolommen worden uitgevoerd als beton met een dikte van circa 25 cm, conform tekening.
<b>Binnenwanden</b>	Beton met voorzetwand	Tussen woning en lift/trappenhuis/ algemene ruimte/berging bnr. 06	Betonnen wand met een Metalstud voorzetwand, conform tekening. Isolatiewaarde minimaal $R_c = 1,6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Metalstud	Tussen woning en liftha/trappenhuis	De wand wordt uitgevoerd in een dubbele Metalstudwand, conform tekening. Isolatiewaarde minimaal $R_c = 1,6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	Metalstud	Woningscheidend	De wand wordt uitgevoerd in een dubbele Metalstudwand, conform tekening.
<b>Binnenwanden woning</b>	Cellenbeton	Niet dragende scheidingswanden	Lichte scheidingswanden met een dikte van circa 10 cm, conform tekening.
<b>Voorzetwand</b>	Cellenbeton	Installatiewand t.p.v. keuken bnr 22, 23, 34, 35, 46, 47	Lichte scheidingwand met een dikte van circa 7 cm t.b.v. het verwerken van de aansluitpunten benodigd voor de keukenopstelling.
<b>Voorzetwand met plateau</b>	Metalstud/ gipsplaten	Ombouw van het inbouwreservoir toilet	Lichte scheidingwand, bestaande uit een metalen frame afgewerkt met gipsplaten.
<b>Dilatatievoegen</b>	Verticale doorlopende voegen	Conform opgave leverancier en in overleg met constructeur	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
<b>Gevellateien</b>	Staal, verzinkt en gepoedercoat	T.p.v. metselwerk gevel(s)	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Gevel dragers</b>	Staal, verzinkt en gepoedercoat	T.p.v. metselwerk gevel(s)	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.



<b>Nestkasten</b>	Woodstone/ multiplex	Conform verkooptekening	In de gevel worden inbouwnestkasten aangebracht voor de vleermuis en de gierwaluw. Het type en de positie van de inbouwnestkasten is bepaald op advies van een ecooloog en de indicatieve positie is aangegeven op de verkooptekening.
-------------------	-------------------------	----------------------------	--

#### Krimpscheurtjes

Er ontstaan krimpscheurtjes bij wand- en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van v-naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

## DAKAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Plat dak</b>	Baanvormige dakbedekking mechanisch bevestigd	Dakvloer appartementengebouw	Voorzien van dakdoorvoeren. Isolatiewaarde standaard Rc = 6,3 m <sup>2</sup> K/W. Het dak wordt voorzien van een aanlijnbeveiliging. Het dak wordt niet voorzien van grind.
<b>Dakluik</b>	Metaal en kunststof	Dakvloer appartementengebouw	Voor de toegang naar het platte dak op de bovenste laag wordt voorzien in een dakluik. Dit dakluik is bereikbaar vanuit de verkeersruimte ter plaatse van het trappenhuis/ lifthal middels een ladder. Bij gebruik van het dakluik zal de aanwezige ladder de doorgang in de gang tijdelijk belemmeren. De binnenzijde van de sparing wordt ter plaatse van de vloer afgetimmerd. Het dakluik is alleen door de VVE te gebruiken.
<b>Dakdoorvoeren</b>	Kunststof/metaal	Dak, conform verkooptekening	Voor de installaties worden metalen schoorstenen of individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioelstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem. De luchtaanzuiging (metaal kanaal) van de WTW-installatie loopt naar de dakrand en wordt niet afgewerkt. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Dakrand (daktrim)</b>	Aluminium	Dakrand	Op de dakrand wordt een aluminium daktrim gemoffeld in kleur aangebracht. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

## GEVELOPENINGEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenkozijnen</b>	Kunststof	Begane grond t.p.v. de onderdoorgang bnr. 05 (atelier)	Buitengevelkozijnen zijn van kunststof. Aan de buitenzijde uitgevoerd met een rechte hoekverbinding van 90°, zoals die ook bij houten kozijnen worden toegepast en aan de binnenzijde uitgevoerd met een hoekverbinding van 45°. De hoeken waar de kozijnen elkaar ontmoeten worden aan de buitenzijde afgewerkt met aluminium zetwerk. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenkozijnen, ramen en deuren</b>	Hout	Begane grond ter plaatse van de oost- en zuidgevel bnr 01 t/m 06	Hardhouten kozijnen voorzien van vast glas/ hardhouten ramen/ hardhouten deuren. Het geheel wordt afgeschilderd. De deuren zijn voorzien van een glasopening. Op de verkooptekening staat aangegeven welke delen zijn uitgevoerd als draai-valraam. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenkozijnen en deuren</b>	Hout	Hoofdentree woning + toegangsdeur bnr 05 galerij (1 <sup>e</sup> verd.)	Hardhouten kozijnen met hardhouten deuren. Het geheel wordt afgeschilderd. De deuren zijn voorzien van een glasopening. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenkozijnen, ramen en deuren</b>	Kunststof	De kozijnen van de woning (daar waar geen houten kozijnen zijn toegepast)	Buitengevelkozijnen voorzien van vast glas/ ramen/ deuren zijn van kunststof. Aan de buitenzijde uitgevoerd met een rechte hoekverbinding van 90°, zoals die ook bij houten kozijnen worden toegepast en aan de binnenzijde uitgevoerd met een hoekverbinding van 45°.



			Op de verkooptekening staat aangegeven welke delen zijn uitgevoerd als val-/ draai-val deel. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Binnenkozijnen en deuren</b>	Hout	Hoofdentree woning bereikbaar via lifthal/ trappenhuis	Hardhouten kozijnen met samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeuren. De deuren zijn voorzien van een rechthoekige glasopening. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Vensterbanken</b>	Kunststeen marmercomposiet Bianco C	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Dorpels</b>	Kunststeen	Voordeur en kozijnen en deuren tot aan maaiveld	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Waterslagen</b>	Aluminium	Onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	Voorzien van anti-dreunfolie en bijbehorende kopschotjes. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de buitenkozijnen van ramen en deuren, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.			

## HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hang- en sluitwerk deuren</b>	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend en met kerntrek-beveiliging SKG**	Voordeuren, toegangsdeur bnr 05 galerij en achterdeuren bnr 01 t/m 09 oost/ zuid/westgevel	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voor- en achterdeur gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten. (inbraakwerendheidsklasse 2)
<b>Hang- en sluitwerk ramen</b>	Meerpuntssluiting met raamkruk SKG**	Draai-valramen incl. de toegang tot het balkon en de loggia	De draai-valramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. (inbraakwerendheidsklasse 2)
<b>Hang- en sluitwerk deuren</b>	Dag en nacht met cilinderslot SKG**	Bergingsdeur bnr. 06	De deur is voorzien van dag en nacht met cilinderslot en een deurschild.

## BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Binnenkozijnen</b>	Staal	Alle binnenkozijnen in de woning	Plaatstalen montagekozijnen Svedex, type Match uitgevoerd met een bovenlicht voorzien van enkel glas en een afgeslankte bovendorpel. Daar waar noodzakelijk geluidwerend uitgevoerd. De kozijnen op de begane grond en daar waar specifiek op de verkooptekening is aangegeven zijn niet voorzien van een bovenlicht. Bij deze kozijnen loopt de binnenwand boven het kozijn door. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Lakboardpaneel	Meterkasten en techniekruimte	Daar waar bovenlichten van toepassing zijn wordt het bovenlicht voorzien van een dicht lakboard paneel.
<b>Binnendeuren</b>	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	Binnendeuren in de woning	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzepakketten Svedex deuren' Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.



		Daar waar noodzakelijk	Uitgevoerd als geluidwerende Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzepakketten Svedex deuren'. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
		Meterkastdeur	De meterkast wordt voorzien van een Svedex deur met ventilatierooster onder- en boven in de deur. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Binnendeurbeslag</b>	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende langschilden van Svedex.
		Toiletruimte en badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten.
<b>Dorpel</b>	Kunststeen	Badkamer en toilet	De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Hout	Technische ruimte bnr 01 t/m 05	Onder de deur is een stofdorpel aanwezig.
<b>Inspectieluik</b>		Atelier begane grond bnr 05	Inspectieluik tbv stadsverwarming

## BEGLAZING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenbeglazing</b>	Isolatieglas	Gevelkozijnen, van deuren en ramen	HR++ isolatieglas, daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt doorvalveilige beglazing toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze doorvalveilige beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
			Daar waar van overheidswege locatie specifiek vereist wordt er veiligheidsglas toegepast.
<b>Bovenlichten</b>	Enkel glas	Binnendeurkozijnen	Enkel glas; met uitzondering van de meterkast en technische ruimte (dicht paneel).

## TRAPPEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Vaste trap (open)</b>	Vurenhout	Van begane grond naar 1e verdieping bnr 01 t/m 04	Open vurenhouten trap zonder stootborden. De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Vaste trap (dicht)</b>	Vurenhout	Van begane grond naar 1e verdieping bnr 05	Dichte vurenhouten trap met stootborden. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Traphek/balustrade</b>	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Leuning</b>	Hardhout	Aan de wand naast de trap	Ronde hardhouten leuning.

## VLOERAFWERKING





Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Afwerkvloer</b>	Zwevende dekvloer	Dekvloeren woningen	Uw woning is voorzien van een afwerkvloer voorzien van vloerverwarming en -koeling op de constructieve betonvloer. De badruimte heeft geen vloerkoeling.  De afwerkvloeren worden uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 - NEN 2747. 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.
<b>Vloer tegelwerk</b>	Keramische tegels conform factsheet versie 2023	Badkamer en toiletruimte	In de basis is een vloertegel van de collectie Heijmans Premium opgenomen. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd. Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen. Zie ook de kopershandleiding.
<b>Algemeen</b>	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
<b>Scheurvorming</b>	Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren. Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m <sup>2</sup> K/W. Anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.		

## BINNENWANDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Wandtegels</b>	Keramische tegels conform factsheet versie 2023	Toiletruimte	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen. De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 120 cm.
<b>Wandtegels</b>	Keramische tegels conform factsheet versie 2023	Badruimte	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen. De wanden in de badruimte worden betegeld tot aan het plafond.
	De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.		
	Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wandtegelwerk kunt u via de showroom regelen. Zie ook de kopershandleiding.		
<b>Toiletruimte</b>	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	De wanden boven de wandtegels tot het plafond in de toiletruimte.
<b>Wanden van meterkast, trapkast, berging(en) in de woning en techniekruimte</b>	Niet nader afgewerkt		
<b>Overige wanden</b>	Behangklaar	Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5	Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de



		cm vanaf bovenkant vloer)	NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
--	--	---------------------------	--

## PLAFONDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Spuitwerk</b>	Wit structuur spuitpleister	Alle betonplafonds (m.u.v. de meterkast, trapkast, berging(en) in de woning en techniekruimte).	De v-naden tussen de geprefabriceerde 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. 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.

## SCHILDERWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Algemeen</b>	Alkydverf	Buitenschilderwerk	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur – en materiaalstaat.
	Acrylaatverf	Binnenschilderwerk	De kleur(en) zijn vermeld in de kleur – en materiaalstaat.
<b>Vaste trap (dicht)</b>	Geground/ afgelakt	Van begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping	Fabrieksmatig geground. De trapbomen in het werk afgelakt.
<b>Vaste trap (open)</b>	Geground/ afgelakt	Van begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping	Fabrieksmatig geground. De trapbomen in het werk afgelakt.
<b>Hekwerken/ balustrade</b>	Geground/ afgelakt	Begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Fabrieksmatig geground en in het werk afgelakt.
<b>Muurleuning</b>	Watergedragen verf		Fabrieksmatig blank afgelakt.

## KEUKENINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Keukeninstallatie</b>		Conform NUL-tekening	De woning wordt standaard opgeleverd <u>zonder</u> keukenopstelling. Aansluitpunten installaties worden volgens de zogenaamde NUL-keukentekening in de woning aangebracht.

## SANITAIR

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Toiletruimte</b>	Conform factsheet/brochure Versie 2023	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
<b>Badkamer</b>	Conform factsheet/brochure Versie 2023	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
<b>Wasmachine</b>	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	1x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht, 1x verchroomde koudwater wasmachinekraan.

Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de betreffende factsheet/brochure. Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen wat niet standaard in uw sanitair pakket Premium is opgenomen. Via de showroom (n.t.b.) kunt u kiezen voor ander sanitair, waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.

Het gebruik van regen- of stortdouches raden we af vanwege het hoge warmwaterverbruik.



## HEMELWATERAFVOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hemelwater-afvoeren</b>	Aluminium, rond	Conform verkooptekening	De hemelwaterafvoeren worden op de buitengevels tegen het metselwerk aangebracht. Waar nodig wordt een gecombineerde uitloop (noodoverlaat) toegepast. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
<b>Spuwers</b>	Aluminium, rond	n.t.b.	De spuwers worden ter plaatse van de balkons en de loggia aangebracht. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat

## WATERINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Tappunten koudwater</b>	Kunststof waterleiding	Keuken, toilet, fonteintje, douche, wastafel en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichtingen de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine aangebracht. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien, waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
<b>Tappunten warmwater</b>	Kunststof waterleiding	Keuken, douche en wastafel	De warmwaterleidingen worden vanaf de afleverset van HVC in de "warme" meterkast in de woning aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de NUL-keukentekening. Vanaf de afleverset van HVC in de "warme" meterkast wordt een aparte warmwaterleiding naar de keuken aangebracht om aan de BENG eisen te voldoen. De warmwatervoorziening van de woning voldoet hierdoor aan de eisen van SWK.
Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen éénhendelmengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen.			
De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.			

## VERWARMING EN KOELING

Uw woning wordt aangesloten op een collectief warmtenet en een collectieve koude-installatie, met andere woorden u heeft stadsverwarming en koeling van energieleverancier HVC. De installatie die de warmte en koeling opwekt is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmte- en koelnet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte het warmtapwater en warmwater voor de CV-installatie geproduceerd. Bij een collectief warmtenet kunt u niet kiezen welke leverancier aan u warmte levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van het warmtenet. Om uw rechten te borgen, heeft u wettelijke bescherming van de Warmtewet. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

### HET AFGIFTESYSTEEM (VLOERVERWARMING EN VLOERKOELING)

De woning wordt voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Verwarming: 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. Onder de getekende keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht. Positie van verdeler(s) conform verkooptekening. Deze verdelers zorgen ervoor dat het met water gevulde buizensysteem, dat niet zichtbaar in de vloer is verwerkt, van warm óf koel water wordt voorzien om de woning



gelijkmatig te verwarmen óf te koelen. De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst op de positie conform de verkooptekening. Indien de verdeler in het zicht (niet in een berging of technische ruimte) komt, wordt deze afgewerkt met een omkasting. 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.

Koeling: Met de collectieve koeling is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De koeling zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem (vloerkoeling) stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een lagere temperatuur gehouden worden. Om condensvorming op de vloer te voorkomen zal de groep van de badkamer niet meelopen met de koeling, de badkamer zal daarom niet koelen.

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

#### **ELEKTRISCHE HANDDOEKRADIATOR**

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator gemonteerd. 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.

#### **TAPWATER**

De woning wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar (CW-klasse 5) in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingsnet. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van het SWK, met dien verstande, in het geval er sprake is van twee badruimten, de in het SWK genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het onttrokken warmwater, gelden voor afzonderlijk gebruik en niet van toepassing zijn voor gelijktijdig gebruik van tappunten.

#### **TEMPERATUURREGELING (STADSVERVERWARMING)**

Positie van thermostaten conform verkooptekening. In de woning zijn thermostaten opgehangen zodat per vertrek (woonkamer en slaapkamer(s)) de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden. De badkamer krijgt geen thermostaat, de groep van de badkamer loopt met een andere ruimte mee. De thermostaten sturen, via een regelapparaat, de zonemotoren in de groepen van de vloerverwarmings-verdeler aan (open of dicht). Het regelapparaat is gemonteerd nabij de vloerverwarmingsverdeler.

T.b.v. de keuze "hele woning verwarmen óf koelen" wordt er een keuzeschakelaar nabij de cv-verdeler geplaatst. Deze keuzeschakelaar stuurt via de stadsverwarmingsunit de regelkleppen voor koelwater of verwarmingswater aan. Het is dus óf de hele woning verwarmen óf de hele woning koelen. Om condensatie te voorkomen zal de groep van de badkamer niet meelopen met de koeling, de badkamer zal daarom niet koelen.

U dient er rekening mee te houden dat opwarmen van dit laagtemperatuur systeem meer tijd in beslag neemt vergeleken met een traditionele systeem zoals bij radiatoren. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde 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 (-en) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol.



Deze zaken zorgen ervoor 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.

## BALANS VENTILATIE (WTW)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Ventilatievoorziening</b>	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Conform verkooptekening	Door de ventilator in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen.  De warmtewisselaar in de WTW-installatie zorgt ervoor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit uw woning. 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 wordt de buitenlucht buiten de warmtewisselaar om in de woning geblazen, de zogenaamde "bypass". Op het dak worden t.b.v. de toevoer van de WTW-kanalen gelegd naar de dakrand. De uitmonding van deze kanalen komen in het zicht.
<b>Afzuigventielen</b>	Wit kunststof ventiel	Exacte positie en aantallen nader te bepalen	Aantallen en capaciteit conform berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
<b>Inblaasventielen</b>	Wit kunststof ventiel	Exacte positie en aantallen nader te bepalen	Aantallen conform berekeningen. In het consumentendossier bij oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
<b>Bediening</b>	Hoofdbediening	Woonkamer/keuken	In de keuken bevindt zich de bedieningsschakelaar van de mechanische ventilatie. Conform NUL-tekening keuken.
	Centrale uitschakeling WTW	Meterkast	Schakelaar om de WTW-unit in geval van calamiteiten uit te schakelen. De schakelaar is voorzien van plaatje met tekst "uitschakelen bij calamiteiten".
<b>Algemeen</b>		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst. In basis zijn er geen aansluitpunten voor een wasdroger voorzien.
		Leidingwerk techniek	Het leidingwerk van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.

## ELEKTRA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hoofdaansluiting</b>			De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen in de meterkast.
<b>Schakelmateriaal</b>	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in standaard wit kunststof en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de techniekruimte en meterkasten. De wandcontactdozen in de meterkasten zijn reeds bezet voor de installaties.
<b>Hoogte schakelmateriaal</b>			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op 1.050 mm + vloerpeil.



			<p>De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op verkooptekening aangegeven.</p> <p>Overige wandcontactdozen en loze leidingen worden standaard op 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op verkooptekening. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.</p>
<b>Lichtaansluitpunten</b>	Kunststof	Plafond en wanden, conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen
<b>Aansluitpunten keukeninstallatie</b>		Conform NUL-tekening	<p>Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• één / twee dubbele wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;</li> <li>• perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat.</li> <li>• enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser.</li> <li>• enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven.</li> <li>• enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap</li> <li>• enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast</li> <li>• loze leiding t.b.v. boiler.</li> </ul>
<p>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 de woning op het gebied van elektra). Standaard is uw woning voorzien van 3x25Amp aansluiting in de 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 fornuis aansluiting (2x230V) moeten worden uitgerust. Hiervoor wordt een groep opgenomen in de meterkast.</p>			

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Rookmelders</b>		conform verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
<b>Deurbel</b>	RVS	Positie voordeur	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker. Bnr 06 heeft een bel en een transformator. Ter plaatse van de overige bnrs wordt de belinstallatie aangesloten op de videofoon met een 2 <sup>e</sup> toon.
<b>Videofoon</b> m.u.v. bnr 06		Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een handsfree wandtelefoon met kleuren LCD scherm, microprocessor gestuurd en druktoets voor deuropener hoofdentree. De deur naar de lifthal/ trappenhuis is te openen in het tijdsinterval wat wordt afgegeven na het signaal vanuit de videofoon.
<b>Buitenlichtpunt</b>		Positie voordeur	Nabij de voordeur (grenzend aan buiten), wordt een lichtpunt met armatuur aangebracht op de algemene voorzieningen.
		Loggia en balkon	Aan de gevel wordt voorzien in een wandlichtpunt met armatuur en schakelaar.
		Conform verkooptekening	Aan de gevel wordt voorzien in een wandlichtpunt met armatuur en schakelaar.
<b>Aansluiting DATA</b>		Woonkamer conform verkooptekening	UTP bedraad met kabel CAT6 vanaf de meterkast (standaard UTP afgemonteerd), niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider. De aansluiting op het net is niet opgenomen in de V.O.N.-prijs van de woning.
<b>Loos aansluitpunt</b>		Woonkamer conform verkooptekening	In de woonkamer bevindt zich een loze leiding, vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de woonkamer, voorzien van een controledraad. Deze wordt voorzien van een blinde plaat.



<b>Loos aansluitpunt</b>		Slaapkamer 1 conform verkooptekening	In de slaapkamer bevindt zich een loze leiding, vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de slaapkamer, voorzien van een controledraad. Deze wordt voorzien van een blinde plaat.
<b>Aansluiting wasmachine</b>		techniekruimte/ techniekzone	Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep.



## DEEL 3. STAAT VAN AFWERKING

### AFWERKSTAAT

Ruimte <i>Afhankelijk per woning</i>	Vloer:	Wand:	Plafond:	Vertrektemperatuur (Conform SWK) *
Entree/hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Toiletruimte	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 120 cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Meterkast	Kunststof meterkast vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Binnenberging	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	15 °C
Badkamer	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Techniekrimte/ binnenberging	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Onafgewerkt	15 °C
Techniekrimte	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Onafgewerkt	-
Studio/atelier (bnr 05)	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Berging (Trapkast) (bnr 05)	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt Trap gegrond	15 °C

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





## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel:	Materiaal / omschrijving:	Kleur:	Specificatie
<b>Buitenruimte</b> bnr. 07 t/m 09	Betontegels	Grijs	
<b>Buitenruimte / entree hofzijde</b> Bnr 01 t/m 05 en 07 t/m 09	Kinderkopjes	Grijs	
<b>Overige bestrating</b>	Gebakken klinkers	Rood/bruin	Gelijk aan openbare ruimte
<b>Gevelsteen</b>	Baksteen, waalformaat, staandverband/wildverband/tegelverband	Opaline smook	Tighel Brik
<b>Voegwerk metselwerk</b>	Doorstrijk- / voegmortel 2/4/8 mm verdiept	Lichtgrijs	
<b>Galerijen en consoles</b>	Prefab beton	Standaard grijs	
<b>Balkon / loggia</b>	Prefab beton	Standaard grijs	
	Steenstrips, waalformaat, staandverband/wildverband/tegelverband	Opaline smook	Tighel Brik
<b>Plafond loggia</b>	Stucwerk	Zijdegrijs	
<b>Plafond t.p.v. erkerkozijn</b> Bnr 01 t/m 06	Stucwerk	Zijdegrijs	
<b>Plafond t.p.v. onderdoorgang</b> (doorlopend t.p.v. atelier en entreehal)	Stucwerk	Zijdegrijs	
<b>Balustrade galerij</b>	Staal - thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Balustrade balkon en loggia</b>	Staal - thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
	Glazen paneel	Blank veiligheidsglas	
	Aluminium - gepoedercoat	Licht brons	
<b>Afdekprofiel bovenzijde rand balkon</b>	Aluminium - gepoedercoat	Licht brons	
<b>Buitenkozijnen</b>	Kunststof	Buitenzijde Parelmoergrijs <i>(Binnenzijde wit)</i>	
zetwerk t.p.v. hoekkozijn atelier bnr 05	Aluminium - gepoedercoat	Licht brons	
<b>Draaiende delen in buitenkozijnen</b>	Kunststof	Buitenzijde Parelmoergrijs <i>(Binnenzijde wit)</i>	
<b>Buitenkozijnen</b>	Hardhout	Grijsbeige	
<b>Draaiende delen in buitenkozijnen</b>	Hardhout	Grijsbeige	
<b>Voordeur in buitenkozijnen</b> (m.u.v. bnr 11, 22, 23, 34, 35, 46 en 47)	Hardhout	Grijsbeige	
	Glasvlak voorzien van folie met uitgesneden huisnummer	n.v.t.	
<b>Brievbus</b> bnr 06	Metaal in metselwerk opgenomen	Licht brons	
<b>Binnenkozijnen entree appartement</b> t.p.v. lifthal/trappenhuis	Hardhout	Grijsbeige	



<b>Voordeur in binnenkozijnen appartement</b> t.p.v. lifthal/trappenhuis (bnr 11, 22, 23, 34, 35, 46 en 47)	Samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur voorzien van een glasopening	Grijsbeige	
<b>Paneel boven buitenkozijnen hofzijde</b>	Beplating	Grijsbeige	
<b>Paneel boven buitenkozijnen in aansluiting op onderzijde balkon</b>	Vezelcementplaat	Betonlook	
<b>Waterslagen onder buitenkozijnen</b>	Aluminium - gepoedercoat	Licht brons	
<b>Vensterbank</b>	Kunststeen	Wit/grijze korrel	Bianco C
<b>Gevel dragers / latei</b>	Staal – thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Dorpel voordeur</b>	Kunststeen / composiet	Grijs	
<b>Dorpel kozijnen tot aan de begane grondvloer</b>	Kunststeen / composiet	Grijs	
<b>Hemelwaterafvoeren</b>	Aluminium - gepoedercoat	Grijsbeige	
<b>Spuwers balkon</b>	Aluminium	Grijsbeige	
<b>Daktrim</b>	Aluminium - gepoedercoat	Licht brons	
<b>Binnenschilderwerk t.b.v. aftimmering enz.</b>	Watergedragen acrylaatverf	Wit	
<b>Handdoekradiator</b>	Staal - gepoedercoat	Wit	
<b>Binnenkozijnen</b>	Staal	Alpine wit	
<b>Binnendeuren</b>	Hout met honingraatvulling	Alpine wit	
<b>Dorpel onder deur badkamer en toilet</b>	Kunststeen	Antraciet	

## Algemene delen

Onderdeel:	Materiaal / omschrijving:	Kleur:	Specificatie:
<b>Hekwerken</b>	Staal – thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Fietsparkeren</b>	Metalen fietsparkeersysteem enkel + dubbel	Naturel	
<b>Bestrating onderdoorgang, hof, fietsstalling en pad langs klimhal</b>	Gebakken klinkers	Rood/bruin	Gelijk aan openbare ruimte
<b>Bestrating groene zone</b>	Betontegels	Grijs	Staptegels
<b>Plantvakken hof</b>	Beton	Grijs	
<b>Vloer entreehal, lifthal en hoofdtrappenhuis begane grond</b>	Vloertegels	n.t.b. door architect	
<b>Schoonloopmat entreehal t.p.v. hoofdentree voorzijde en achterzijde / entree lifthal aan de groene zone begane grond</b>	Schoonloopmat	Antraciet	



<b>Vloer lifthal en hoofdtrappenhuis</b> verdiepingen	Linoleum	n.t.b. door architect	Marmoleum
<b>Wanden entreehal</b> begane grond	Baksteen, waalformaat, wildverband	Opaline smook	Tighel Brik
	Prefab beton borstwering en kolommen	Grijs	Naturel niet nader afgewerkt
<b>Wanden lifthal en hoofdtrappenhuis</b> begane grond aan liftzijde	Kalkzandsteen/beton/voorzetwand afgewerkt met wandtegelwerk tot ca. 240 cm met daarboven spuitwerk	n.t.b. door architect Spuitwerk: wit	
begane grond grenzend aan woningzijde	Vloertegelplint met daarboven spuitwerk	n.t.b. door architect Spuitwerk: wit	
verdiepingen	Spuitwerk met hardhouten plint bij vloer	Spuitwerk: wit Plinten: wit	
<b>Plafond entreehal, hoofdtrappenhuis, onderzijde bordessen en lifthal</b>	Geluidwerend (systeem)plafond	n.t.b. door architect	
<b>Vloer containerruimte, bergruimte bnr 06 en algemene ruimtes:</b> o.a. hydrofoor-/technische-/ CVZ-ruimte etc.	Cementdekvloer	Grijs	Naturel niet nader afgewerkt
<b>Plafond fietsenstalling, containerruimte, bergruimte bnr 06 en algemene ruimtes:</b> o.a. hydrofoor-/technische-/ CVZ-ruimte etc.	Houtwolcementplaat	Wit	
<b>Wanden bergruimte bnr 06 en algemene ruimtes:</b> o.a. hydrofoor-/technische-/ CVZ-ruimte etc.	Kalkzandsteen V-blok / beton / geïsoleerde voorzetwand	Niet nader afgewerkt	
<b>Wanden containerruimte</b> Plaatselijk voorzien van stootrand	Kalkzandsteen V-blok / beton	Niet nader afgewerkt	
<b>Wand containerruimte rondom uitstortgootsteen</b>	Wandtegels	Wit	
<b>Wanden fietsenstalling</b>	Baksteen, waalformaat, wildverband	Opaline smook	Tighel Brik
	Beton	Niet nader afgewerkt	
<b>Buitenkozijn en deur</b> hoofdentree appartementengebouw, trappenhuis naar galerij	Hardhout	Grijsbeige	
<b>Buitenkozijn en deur</b> entreehal (hofzijde)	Hardhout	Grijsbeige	
zetwerk t.p.v. hoekkozijn	Aluminium	Licht brons	
<b>Buitenkozijn met zijlicht en deur</b> begane grond entree lifthal/ trappenhuis t.p.v. westgevel	Kunststof	Buitenzijde Parelmoergrijs ( <i>Binnenzijde wit</i> )	
<b>Binnenkozijn met zijlicht en deur</b> entreehal-trappenhuis / trappenhuis-lifthal /	Hardhout	Grijsbeige	



hal-trappenhuis			
<b>Binnenkozijn en deur</b> bergruimte bnr 06 en algemene ruimtes: o.a. hydrofoor-/technische-/ CVZ-/ meterkasten etc.	Hardhout met samengestelde vlakke houten deuren	n.t.b. door architect	
<b>Buitenkozijn en deuren</b> containerruimte	Hardhouten kozijn met samengestelde vlakke houten deuren voorzien van glasopeningen.	Grijsbeige	
schopplaat	RVS geborsteld	Naturel	
<b>Trappen in hoofdtrappenhuis</b>	Betontrap met schrobrand	Grijs	Naturel niet nader afgewerkt
Muurleuning	Staal - thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Vluchttrap</b> Spiltrap en rechte steektrap	Staal - thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Hekwerk trappen</b>	Staal - thermisch verzinkt en gepoedercoat	Licht brons	
<b>Videofoon (camera, microfoon en luidspreker)</b> <b>hoofdentree</b> aan buitengevelzijde	RVS	Naturel	
<b>Postkasten entreehal</b> m.u.v. bnr 06	Metaal	n.t.b. door architect	
<b>Zitelement</b> (los element) Hoofdtrappenhuis begane grond	Beton	Grijs	Naturel niet nader afgewerkt



## CONTACTGEGEVENS PARTIJEN

### ONTWIKKELAAR

Heijmans Vastgoed B.V.

Postbus : 4422  
Postcode : 3006 AK  
Plaats : Rotterdam

### BOUWBEDRIJF

Heijmans Woningbouw B.V.

Postbus : 4032  
Postcode : 3006 AA  
Plaats : Rotterdam

### ARCHITECT

Bedrijfsnaam : BRINK architectuur en stedenbouw BV  
Plaats : Rotterdam

### CONSTRUCTEUR

Bedrijfsnaam : Goudstikker de Vries  
Plaats : Assen

### VERKOOP & INFORMATIE

Heijmans Vastgoed

Commercieel manager : Iris Koster  
tel : 06 11 88 74 18  
e-mail : info@liv-dordrecht.nl

### MAKELAARS

Damdrecht Makelaars  
Carolien Koster  
088-520 50 00  
info@damdrecht.nl

Ooms Makelaars  
Samantha Beijer  
078-614 43 33  
dordrecht@ooms.com

### NOTARIS

Govers Spil Notarissen  
010-459 72 72  
www.gs-notarissen.nl

**LIV-DORDRECHT.NL**

heijmans