



**TECHNISCHE
OMSCHRIJVING
FOURSQUARE
4 APPARTEMENTEN**

BOUWNUMMERS 116 T/M 119

New EST.
2020
Brooklyn
URBAN LIVING

Technische Omschrijving

New Brooklyn Bouwveld A7 Foursquare, 4 appartementen te Almere

Bouwnummers 116 t/m 119 (A7CS.01 t/m A7CS.04)

Versie 1.0 - november 2021

Wat u als koper moet weten

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

Als u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider, bereikbaar op telefoonnummer 033 - 450 24 00 of per e-mail op sjong1@heijmans.nl.

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V.

Postbus 197

3800 AD Amersfoort

DEEL 1
ALGEMENE
INFORMATIE

New EST.
2020
Brooklyn
URBAN LIVING

Verkoopstukken

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwensetekeningen worden via het klantplatform MijnHeijmans als verkoopstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt.

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

Heijmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van minder of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopdocumentatie 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(en) die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeer- & laadvoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van het gebouw. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw.

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

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

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

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

Energieprestatie

Het appartement voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is het appartement hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van het appartement van Heijmans een energielabel. Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Mogelijkheden woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de beknopte koperskeuzelijst.

Omdat de bouw van uw complex deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient te voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK zijn aanvullende woonwensen niet mogelijk. Voor eventuele toelichting, advies of vragen over uw appartement is een kopersbegeleider beschikbaar.

Sanitair, tegelwerk, keuken

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer en een separate toiletruimte. De individuele verzoeken voor de bad en toiletruimte kunt u via Uw Huis, Uw Wensen inrichten. De uitgangspunten van het tegelwerk en het sanitair zijn op de Factsheets te zien.

Voor de keuken zijn beperkte indelingsopties mogelijk welke u via een afspraak met Keukenleverancier Voortman Keukens verder kunt uitwerken.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding.

Voor de keuken, badkamer en toilet is een zogenaamde nul-tekening opgesteld. Deze is leidend.

Overige project specifieke zaken

PARKEERPLAATS

Er is parkeergelegenheid op de openbare parkeerplaatsen in de wijk. De appartementen hebben geen individuele parkeerplaats(en).

HAGENPLAN/ ERFASCHIEDING

Appartement A7C.S.01 (bouwnummer 116) heeft een voor- en achtertuin. In bouwveld A7 komt een gemeenschappelijke binnentuin waar omwonenden van aangrenzende woningen gebruik van mogen maken. Appartement A7C.S.01 (bouwnummer 116) heeft een voor- & achtertuin.

BINNENTUIN

Onder de gemeenschappelijke binnentuin wordt het gebied verstaan tussen alle aangrenzende woningen (zowel koop-, als huurwoningen) in veld A7. De gemeenschappelijke binnentuin is toegankelijk voor de aangrenzende woningen. In de gemeenschappelijke binnentuin bevinden zich de geclusterde bergingen, grassen, struiken, planten en (speel)plekken om te ontmoeten.

Alle bepalingen omtrent de binnentuin zijn terug te vinden in de akte van levering en de daaraan gehechte splitsingsakte.

TOELICHTING BODEMSANERING

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

BESCHERMDE DIERSOORTEN

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

De vereniging van eigenaars

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars van het gebouw verantwoordelijk voor het beheer, waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jas te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering houden: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

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

Het appartementsrecht

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

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

Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK 2020 Garantie- en waarborgregeling, met modules 2014 I E + II P, van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het appartementengebouw in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartementengebouw zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

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

Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Onderhoudsadviezen ontvangt u middels de Woonwijzer, die u circa 2 weken voor de oplevering/sleuteloverdracht van uw appartement zult ontvangen. Uw appartement wordt zonder keuken opgeleverd.

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

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 gebrekenwaarborg bij SWK doen:

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

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

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

Limitering garantie

Indien u ervoor kiest om de badkamer casco uit te voeren, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger wordt gevraagd een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat de verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit is de zogenaamde Gelimiteerde Regeling.

Koop- / aannemingsovereenkomst

Gaat u over tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Met deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Via MijnHeijmans ontvangt u de digitale versie van de KAO ter ondertekening. De KAO is dan al getekend door de ondernemer. De notaris ontvangt de volledig getekende KAO die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

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

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

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

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. vloerverwarming, water, elektra, CAI en glasvezel
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

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

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

Levering- / Eigendomsakte

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen is een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) welke door de notaris wordt opgesteld.

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

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

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

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

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

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

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij de overdracht bij de notaris. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorg draagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten: 1.de akte van levering van de grond en het appartement van Heijmans aan de verkrijger; 2.de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

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

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

Opleveringsprognose

Bij de koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa vier weken voor de oplevering ontvangt u een bericht via klantplatform MijnHeijmans voor de voorschouw en de oplevering van uw appartement, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

Uw huidige woning

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

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arboret) 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 kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw appartement.

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

Verzekeringen

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

AANSLUITING / LEVERING VAN ELEKTRA, WATER EN WARMTE/KOUDE.

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Wat betekent dit voor u?

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

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe appartement. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

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

Voor de levering van warmte is uw woning aangesloten op een stadverwarmingscentrale.

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw appartement van Heijmans ontvangt. Na de genoemde periode wordt 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 meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals, de projectshowroom voor de keukens, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via telefoonnummer 033 450 24 00 of via klantplatform MijnHeijmans.

Heijmans Vastgoed

Amersfoort, november 2021

DEEL 2
DE WONING
BOUWOMSCHRIJVING

New EST.
2020
Brooklyn
URBAN LIVING

GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen		Rondom het appartement	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Terreinverharding/ beplanting		Conform de situatietekening	Terreinverharding aan de straatzijde maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan van de Gemeente. Afmeting toegangspad naar hoofdentree straatzijde conform tekening. Uitgevoerd in tegels 50x50cm. De inrichting van de binnentuin is indicatief weergegeven op de situatietekening.
Individueel tuin		Conform de verkooptekening voor bouwnummer A7C.01 special tpv de voor en achterzijde	De inrichting op de situatietekening is indicatief weergegeven. Aan de achterzijde van de tuin zal deze worden voorzien van een erfafscheiding conform de verkooptekening

RIOLERING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Systeem	Kunststof buizen		Het regenwater van de daken wordt aangesloten op het gescheiden riool van de gemeente
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstopningsstukken

ALGEMENE WERKKASTEN+ CVZ KAST

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Beton		Funderingsbalken op betonnen palen
Begane grondvloer	Betonvloer	Begane grondvloer	Geïsoleerde systeemvloer, isolatie waarde: $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Afwerkvloer	Dekvloer	Begane grondvloer	Niet nader afgewerkt.
Wand werkkast	geïsoleerde kalkzandsteenwand	conform verkooptekening	$R_c \text{ wand} = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, onafgewerkt
Wand CVZ-kast	geïsoleerde kalkzandsteenwand	conform verkooptekening	$R_c \text{ Voorzetwand} = 2,1 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, onafgewerkt
Plafond	Beton		Plafond, onafgewerkt
Kozijn en deur	Hout	Conform verkooptekening	In het werk afgeschilderde kozijn en deur conform kleur- & materiaalstaat. Deuren voorzien van een cilinderslot, inbraakwerendheidsklasse 2, gelijksluitend met het cilinder van de algemene ruimten.
Binnendeurkozijn en deur CVZ kast	Hout	Conform verkooptekening op de begane grond	Vlakke samengestelde dichte deur voorzien van cilinderslot inbraakwerendheidsklasse 2, gelijksluitend met het cilinder van de algemene ruimten. Ventilatie rooster t.b.v. toevoer van verse lucht. In het werk afgeschilderde kozijn en deur conform kleur- & materiaalstaat.

VLOEREN ALGEMEEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde kanaalplaatvloer ($R_c=3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$).
Vloerluik, begane grond	Vezelcementplaat	positie volgens verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt tijdens de werkvoorbereiding bepaald	geïsoleerd luik, opgenomen in de begane grond vloer
Verdiepingsvloer appartement	Beton	Eerste en volgende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht. (behoudens t.p.v.de algemene ruimten daar waar omschreven)
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht. Isolatiewaarde: gemiddeld $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. De kleur volgens kleur- en materiaal staat.

GEVELS, WANDEN EN GEVELBEKLEDING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenspouwblad	Voor- & achtergevel straatzijde, Aluminium systeemgevel	Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
	Achtergevel binnentuinzijde, Houtcomposiet systeemgevel	Conform de verkooptekening ("fijne" horizontale lijnen)	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Waterslagen	Aluminium waterslag	In de gevels tpv de gevelsparingen	Geïntegreerde muurafdekkers van de aluminium en composieten gevelelementen De kleur volgens kleur- en materiaal staat
Binnenspouwblad	Kalkzandsteen		De wanden worden nader afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.
	Metalstudwanden	Volgens verkooptekening tpv de algemene ruimte	Akoestisch en thermisch geïsoleerde (voorzet-) wanden voorzien van gipsplaten. De wanden worden nader afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.
Binnenwanden en leidingschachten appartement	Gasbeton	Lichte scheidingswanden en schachten in de appartementen	De wanden en schachten worden nader afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.

DAKEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Dakbedekking		Dak	De kleur volgens kleur- en materiaal staat
Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Dak	Ten behoeve van rioolontluchting en MV. Exacte positie nader te bepalen.
Dakluik	Kunststof / metaal	Hoogste dak	Een geïsoleerde dakluik inclusief schaartrap waarmee het dak kan worden betreden.
Dakranden	Aluminium daktrim, gecoat	Ter plaatse van het dak	De kleur volgens kleur- en materiaal staat
Noodoverstort	Aluminium, gecoat	Ter plaatse van de dakrand	Aantal en positie volgens berekening constructeur.

GEVELOPENINGEN APPARTEMENTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Aluminium		De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- & sluitwerk. Kleur van het kozijn en de draaiende delen volgens kleur- en materiaalstaat.
Franse balkon hekwerken	Aluminium, gecoat	Volgens de verkooptekeningen	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
Vensterbanken	Marmocomposiet	Onderzijde gevelkozijnen met borstwering aan de binnenzijde, ook onder de deuren ter plaatse van de franse balkondeuren	Kleur volgens kleur- en materialenstaat

PREFAB BETON ELEMENTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Trap	Beton	Trappenhuis, conform verkooptekening	Betontrappen in het trappenhuis. Onderzijde gerold en niet nader afgewerkt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
	Beton	Conform verkooptekening, Souterrain tpv balkon appartement A7C. S01	Betontrappen aan het balkon. Onderzijde gerold en niet nader afgewerkt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN APPARTEMENT

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Entreedeur appartement	Samengestelde houten deur afgewerkt met HPL	Toegangsdeur appartement	30 min brandwerend, voorzien van spionooog. Inbraakwerendheidsklasse 2. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Schuifdeur	Aluminium	Volgens verkooptekening tpv het balkon	Inbraakwerendheidsklasse 2. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen in het appartement	Metalen opdekkozijnen zonder bovenlicht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deuren.	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als standaard vlakke opdekteur. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. NB Stadsverwarmings- en meterkast mogelijk een rooster i.v.m. ventilatie.
Deurkrukken binnendeuren	Aluminium	Binnendeuren	Buvalux extra
Sloten binnendeuren appartement	Aluminium	Toilet, badkamer	Vrij-/bezetslot
		Meterkast & Stadverwarmingkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten

(BINNEN)KOZIJNEN EN – DEUREN ALGEMEEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Entreedeurkozijn	Aluminium	Hoofd- & achter entree appartementen complex	Voorzien van glas en ventilatie rooster
Deurkozijn werk- & CVZ-kast	Hardhout	In de entreeruimte op de begane grond	Voorzien van ventilatie rooster Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnendeur werk - & CVZ-kast	Samengestelde houten deur afgewerkt met HPL	In de entreeruimte op de begane grond	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat

HANG- EN SLUITWERK

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Apart cilinderslot, niet gelijksluitend met woningentreedeur		Hoofd entreedeur appartementencomplex	Cilinder 2 sterren
niet gelijksluitend met woningentreedeur		Postkast	kastslot
gelijksluitend cilinderslot met woningentreedeur		Schuifdeur	Cilinder 2 sterren
Cilinderslot		Woningentreedeur	Cilinder 2 sterren
gelijksluitend cilinderslot met woningentreedeur		Vrijstaande berging	Cilinder 2 sterren

BEGLAZING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Beglazing buiten	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en – deuren	HR++ glas. Ter plaatse van de woonkamer / keuken en slaapkamer 1 is het glas van het appartement zonerend uitgevoerd.

AFWERKING ALGEMENE RUIMTE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tegelwerk	Keramisch	Vloer begane grond, entree en gang trappenhuis conform verkooptekening	Vloertegel inclusief tegelplint. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Schoonloopmat	Synthetisch	Vloer begane grond ter plaatse van de entreehal	Vocht absorberende mat volgens opgave architect. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vloerbedekking	Synthetisch	Vanaf de 1e verdiepingsvloer, gang trappenhuis	Projecttapijt volgens opgave architect inclusief plaatselijke houten plint. Afwerking en kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Trappen en bordessen	Prefab beton	trappenhuis	Standaard betontrappen met trapboom niet nader afgewerkt
Leuning en hekwerken	Staal, gecoat	trappenhuis	Platte muurleuning met muurdragers lang de trap. Een lamellen hekwerk t.p.v. de opgaande trap, langs de vloerranden. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

VERVOLG 'AFWERKING ALGEMENE RUIMTE', ZIE VOLGENDE BLADZIJDE.

VERVOLG AFWERKING ALGEMENE RUIMTE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Wandafwerking	Spuitleister	Wanden van de algemene ruimten	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Plafondafwerking	Akoestisch, glaswol	Plafond begane grond, plaatselijk inzet volgens adviseur.	Geluidsabsorberend plafondelementen met een groef, gelijkmd aan het plafond. De elementen worden niet nader afgewerkt. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Plafondafwerking	Spuitleister	Plafond van de algemene ruimten en werkkast op de begane grond en ter plaatse van alle verdiepingen.	V-naden van het betonplafond blijven mogelijk in het zicht.

AFWERKING BADKAMER EN WC APPARTEMENT

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vloer- en wandtegel	Keramische tegels	Badkamer en toilet volgens Factsheet	Het tegelwerk met een afmeting en hoogte volgens afwerkstaat. De wandtegels worden liggend in blokverband aangebracht (lange zijde van de tegel horizontaal), uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof strip. Wand en vloertegelwerk worden niet strokend aangebracht.
wand	Spuitleister	Conform de 'staat van afwerking'	Spuitleister op de wand boven het tegelwerk
plafond	Spuitleister	Conform de 'staat van afwerking'	Spuitleister op het plafond. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht. Kleur conform kleuren-en materiaalstaat.
Voegwerk		Ter plaatse van keramische tegels	Het wandtegelwerk wordt standaard wit/lichtgrijs gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. De voeg van de vloertegel is grijs.
	<p>Tegels collectie Mosa Residential Volgens Factsheet: Wandtegel Basis ca. 30x45 cm en vloertegel Basis 45x45cm Wandtegel* Optioneel ca. 30x60 cm en vloertegel Optioneel** 60x60cm *Wandtegel is standaard verkrijgbaar in 6 kleuren volgens bijlage Factsheet **Vloertegel is standaard verkrijgbaar in 4 kleuren volgens bijlage Factsheet</p> <p>Eventuele afwijkingen van de tegelwerk Factsheets zijn niet toegestaan. Optionele tegels volgens de Factsheet zijn via meerwerk te kiezen.</p>		

AFWERKING WAND EN PLAFOND APPARTEMENT

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Spuitleister	Spuitleister	Het betonnen plafond en de wanden in de wc boven het tegelwerk.	Met uitzondering van stadverwarming- & meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht Kleur conform kleuren en materiaalstaat.
Behangklaar	Kalkzandsteenwanden en lichte scheidingswanden	Alle wanden in het appartement met uitzondering van de meterkasten, de techniek kast, het toilet en de badkamer	Behangklaar afgewerkte wanden, volgens staat van afwerking

AFWERKING VLOER APPARTEMENT

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Afwerkvloer begane grond	Dekvloer	Alle ruimtes	Direct aangebracht op de constructieve betonvloer.
Afwerkvloer 1e t/m 4e verdieping	Zwevend dekvloer	Alle ruimtes	Zwevend uitgevoerd (dat wil zeggen: niet direct aangebracht op de constructieve betonvloer maar losgekoppeld, op een isolatielaag)
Dorpels	Kunststeen	Badkamer en toilet	Kleur conform kleur- materiaalstaat
Vloerplinten			Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd

DIVERSE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Sleutelbuizen		Begane Grond, verwerkt in/naast de entree pui	Voor instantaties zoals NUTS, brandweer, onderhoud lift, e.d. Definitieve positie nader te bepalen.
Postkasten	Metaal	Naast hoofdentreekozijn	Inclusief bellentableau en deurvideoinstallatie. Kleur postkast conform kleur- materiaalstaat
Brandveiligheidsplan nader af te stemmen met brandweer			Inclusief benodigde vluchtroutebordjes
Aanwijsbord/ huisnummerbordjes	kunststof		De naam- en/of verwijfsborden op de algemene deuren en in de algemene ruimte worden uitgevoerd in een aluminium look. De huisnummerbordjes nabij de voordeur van het appartement krijgen ook deze uitvoering

TECHNIEK RUIMTES

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Nuts		In de CVZ kast begane grond	Invoer Nutsbedrijven en meterkast algemene voorzieningen. Toegang door beheerder VvE

SCHILDERWERK

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Houten binnenkozijnen en houten aftimmeringen	Watergedragen verf	Conform verkooptekening	Schilderwerk binnen van het hout. Kleur conform kleuren en materiaalstaat

KEUKENINRICHTING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Keuken			Uw appartement wordt standaard zonder keuken opgeleverd. De keuken, via de showroom of door derden, wordt altijd na oplevering geplaatst. Door de showroom is voor uw appartement een projectkeuken in een basisopstelling maar ook één alternatieve opstelling uitgewerkt. Andere posities of verplaatsingen zullen niet worden gehonoreerd. De keuken wordt altijd na de oplevering geplaatst. Positie en aantal aansluitingen installatie conform nultekeningen.

LIFTINSTALLATIE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Lift		Conform tekening	De lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor rolstoelgebruik en brandcard. De lift is voorzien van een leuning en spiegel.

HEMELWATERAFVOEREN EN GOTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hemelwaterafvoeren hoge dak, verdekt	Kunststof leiding, rond	In de schachten	De afvoeren lozen het gescheiden riool van de gemeente
Hemelwaterafvoeren	Kunststof leiding, rond	Aan de gevel tpv het balkon volgens verkooptekening	De afvoeren lozen het gescheiden riool van de gemeente

WATERINSTALLATIE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Leidingsysteem			De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de in de meterkast geplaatste watermeter naar de hieronder omschreven tappunten voor koudwater. Vanaf de stadsverwarmingsunit* worden de leidingen naar de tappunten voor warmwater aangelegd.
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan en vaatwasser), toilet, fontein, douche, wastafel en wasmachine	
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan), douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening wordt aangelegd vanaf de stadsverwarmingsunit* in het appartement.

SANITAIR

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Badkamer en toilet		Conform de 0-tekening	Afwerking conform sanitair pakket zoals vermeld op de Factsheet
Overig:			
Wasmachine	Kraan en afvoer	Opstelplaats conform de verkooptekening	Wasmachinekraan, gecombineerde afvoer voor wasmachine en condensdroger.
*	Uw appartement wordt opgeleverd met een stadverwarmingsunit in een hiervoor bestemde kast in uw appartement. Hierdoor heeft u te allen tijde de beschikbaarheid tot warm water. Via de optielijst heeft u de mogelijkheid om wastafelmeubel te kiezen in een andere frontuitvoering. Deze staan vermeld op de Factsheet.		

VERWARMINGSINSTALLATIE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Stadsverwarmingsunit***		Conform de verkooptekeningen	Voor de verwarming en warm tapwater in uw appartement wordt gebruik gemaakt van een stadsverwarmingsunit.
Vloerverwarming	Kunststof	In de afwerkvloer	<p>Vloerverwarming is een traag systeem, verstelling van de temperatuur is daarom niet direct merkbaar.</p> <p>Verwarmen of koelen wordt via de stadsverwarmingsunit geregeld.</p> <p>De verblijfsruimten worden uitgevoerd met lage temperatuur (LT) vloerverwarming en voorzien van een digitale thermostaat/ruimte regelaar</p> <p>Let op!</p> <p>Verwarmen gebeurt via het warm water uit de stadsverwarmingsunit. Er kan niet worden gekoeld met uw installatie.</p> <p>Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.</p> <p>Vanwege de vloerverwarming mag de warmteweerstand van uw vloerafwerking niet te hoog zijn. De totale warmteweerstand mag niet meer bedragen dan 0,10 m² K/W.</p> <p>Informeel bij uw vloerleverancier over vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming</p>
Leidingsysteem	Kunststof	Positie verdelers vloerverwarming conform verkooptekening.	Over de verdelers komt nadere afwerking.
Elektrische radiator	Metaal, gepoedercoat	Badkamer	Exacte positie en afmeting nader te bepalen aan de hand van de transmissieberekeningen. Nu indicatief weergegeven op de Nul-tekening van de badkamer. De uitvoering staat vermeld in de Factsheet.
Ruimte thermostaat	Kunststof (Master)	Woonkamer	<p>Digitale kamerthermostaat in woonkamer, inclusief ruimteregeling.</p> <p>De temperatuur in uw woning is op een eenvoudige manier te verhogen of te verlagen door bediening van de thermostaat in de woonkamer (master). Verder wordt iedere verblijfsruimte voorzien van een ruimtethermostaat.</p> <p>Bij een regeling per verblijfsruimte wordt bedoeld dat alle ruimte onafhankelijk van elkaar geregeld worden. In elke ruimte (conform verkooptekening) wordt dan een thermostaat geplaatst. Met deze regeling kunt u de temperaturen per ruimte het beste regelen. De regeling wordt ook een Master/ Master regeling genoemd.</p>
Verdeler		Indicatief conform verkooptekeningen	De verdelers worden nader afgewerkt. Er wordt een koef omheen geplaatst welke afneembaar blijft. De koef wordt niet nader afgewerkt.

VERVOLG 'VERWARMINGSINSTALLATIE', ZIE VOLGENDE BLADZIJDE.

VERVOLG VERWARMINGSINSTALLATIE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Temperaturen		Conform de 'staat van afwerking'	De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
	<p>*** Stadsverwarming Alle woningen in Almere Poort worden aangesloten op stadswarmte, ook wel stadsverwarming genoemd. Omdat stadswarmte restwarmte is, hoef je als bewoner niet zelf te stoken. Het is dus gemakkelijk en tegelijkertijd goed voor het klimaat.</p> <p>Restwarmte Stadswarmte is restwarmte van industriële bedrijven in de buurt. Het warme water dat daar vrijkomt, gaat via warmwaterleidingen de woning binnen. Daar verwarmt het de vloerverwarming. Uw appartement met stadswarmte heeft daarom geen gasleidingen, geen CV-ketel en geen rookgasafvoerkanalen. Dat is veilig en bespaart ruimte.</p> <p>Duurzaam Stadswarmte draagt bij aan een beter klimaat en wordt door nieuwe technieken steeds milieuvriendelijker. Doordat er voor dit stadsdeel één grote warmtebron beschikbaar komt in plaats van een CV-ketel in elk huis, is stadswarmte energiebesparend. Mede hierdoor wordt Almere Poort een heel duurzaam stadsdeel.</p> <p>Meer informatie over stadswarmte vind je op de website van Vattenfall.</p> <p>* de genoemde stadverwarmingsunit is geen onderdeel van de koop.</p>		

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Mechanische afvoer	mv-unit (mechanische unit)	Positie indicatief volgens verkooptekeningen	Natuurlijke toevoer met roosters in de gevel en mechanische afvoer door middel van individuele ventilatie boxen, gestuurd met CO ₂ -sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer.
Afzuig- en inblaasventielen	Kunststof wit	Op verkooptekeningen staan ventilatieventielen (afzuigpunten) indicatief getekend. Bij nadere uitwerking van de installatie kunnen posities en/of aantallen nog wijzigen.	Op de ventielen in de keuken kan en mag geen afzuigkap worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap. De posities van de MV-ventielen kunnen niet worden verplaatst behoudens volgens de optionele vooraf uitgewerkte opties.
Bediening		Woonkamer en (hoofd) slaapkamer. Positie zoals aangegeven op de verkoop tekening	Met de CO ₂ sensor kan de MV unit bediend worden.
	Sensor	Badkamer	Ingebouwde vochtsensor
	Sensor CO ₂	Woonkamer en hoofdslaapkamer (I)	Hier wordt een RF ruimtesensor geplaatst die de luchtkwaliteit meet op CO ₂
Wasdroger		Volgens verkooptekening	Er wordt in de woning geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht; er kunnen hierdoor zogenaamde condens- of warmtepomp- drogers worden geplaatst

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING ALGEMEEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Natuurlijke Ventilatie		Liftschacht	Dakdoorvoerset tpv liftopbouw
Natuurlijke Ventilatie		Entree en trappenhuis/ lifthallen alle verdiepingen	Natuurlijk geventileerd middels ventilatieroosters en een mechanische afzuigpunt op het dak.
Mechanische Ventilatie		Appartement: in de keuken, toilet en badkamer	Door middel van instort kanalen zal de lucht mechanisch worden afgezogen in de aangegeven ruimtes
Natuurlijke Ventilatie		Appartement, volgens verkooptekening	Natuurlijke ventilatie d.m.v. ventilatierooster in de gevel

ELEKTRA

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Meterkast		De conform verkooptekening	
Elektrische voorzieningen conform voorschriften KEMA-keur, NEN 1010		Conform de verkooptekening	Inbouw uitvoering behoudens bij de stadsverwarmingkast en separate berging, welke volledig als opbouwuitvoering worden aangebracht. Leveren en monteren van een verdeelinrichting in elk appartement: <ul style="list-style-type: none"> • 1 hoofdschakelaar 4-polig • 3 aardlekschakelaars 2-polig • 2 automaten 230V/16A t.b.v. algemeen • 1 automaat 230V/16A t.b.v. wasmachine en wasdroger.
Aansluitpunten keuken		Volgens de nultekening keuken	1 st. wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken perilex 2 x 230V maximaal 7,5 kW 2 st. dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik. 1 st. wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap
Rookmelders		Conform de verkooptekening	De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. De rookmelders zijn onderling gekoppeld.
Schakelmateriaal		Conform de verkooptekening	Schneider-Merten Systeem M o.g, kleur wit Hoogte* elektra: <ul style="list-style-type: none"> • schakelaars: ca. 105 cm + vloer • wandcontactdozen: ca. 30 cm + vloer • wandcontactdozen keuken: cfm 0-tekening • wandcontactdoos badkamer cfm 0-tekening • COAX/UTP: ca. 30 cm + vloer • CO₂ bediening hoofdslaapkamer: ca 105+vloer • thermostaat + bediening mv woonkamer: ca. 150 cm + vloer • bediening mv woonkamer: cfm 0-tekening • ruimteregelaar: ca. 150 cm + vloer • Wandlichtpunten: badkamer cfm 0-tekening • Wandlichtpunten: toilet cfm 0-tekening, overige 210 cm + vloer • Gecombineerde elektradozen worden zoveel mogelijk horizontaal uitgevoerd. <p>* Hoogte boven de vloer gemeten tot hart elektradoos</p>

VERVOLG 'ELEKTRA', ZIE VOLGENDE BLADZIJDE.

VERVOLG ELEKTRA

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Aansluiting COAX of UTP		Conform de verkooptekening	UTP CAT5e en COAX gecombineerde bedrading en afgemonteerd vanaf de meterkast. Door koper wordt gekozen wat er wordt afgemonteerd, te weten; UTP of COAX.
Bel-spreekinstallatie		Conform de verkooptekening	Deur-/ videfooninstallatie tbv het bedienen van de hoofdentreedeur.
PV-panelen	Er worden totaal 8 PV panelen geplaatst op het hoge dak. Deze zijn toebedeeld aan de CVZ installatie. (Centrale VoorZieningen)		
Homies	Na oplevering van het huis neemt Homies contact met u op om een afspraak voor montage en uitleg van het Homies systeem in te plannen. Let op: er is dus géén Homies hardware aanwezig in het huis op het moment dat Heijmans dit aan u oplevert. Het huis wordt na oplevering uitgevoerd met een slim alarm en bestaat uit de volgende standaard onderdelen:		
(Homies)	Gateway		Het centrale bedieningskastje waar de rest van componenten (draadloos) mee verbonden wordt. Het kastje wordt met de bijgeleverde beugel in de techniekruimte opgehangen en via een losse adaptervoeding van stroom voorzien.
(Homies)			Bewegingsmelder
(Homies)	Slimmer rookmelder		De slimme rookmelder wordt extra aangebracht in het huis naast de vereiste rookmelders. De rookmelder wordt gevoed door een 9 volts blok batterij. Positie en montage naar voorkeur
(Homies)	Raam/deuren contacten (2x)		De raam/deur sensoren werken door middel van een magneetcontact en bestaan daarom uit twee delen. Eén van de delen wordt op de deur geplaatst, en de andere op het kozijn. De sensoren zijn 7cm hoog en worden gevoed door een batterij.

ELEKTRA ALGEMEEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenlichtpunt		Volgens verkooptekening tpv het balkon	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen (exclusief verlichtingsarmatuur)
Armatuur, plafondlamp		In de algemene ruimtes en werkkast	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen

OVERIGE INFORMATIE

Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de appartementen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en de kalkzandsteenwanden. Dit houdt in dat er 'extra' verticale naden komen om scheurvorming te voorkomen. De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door diverse leveranciers uitgewerkt en staan daarom niet op de verkooptekening aangegeven.
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij vloer-, wand- en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Maar ook kunnen krimpscheurtjes ontstaan bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.
Scheurvorming vloeren	<p>Uw woning is voorzien van een zwevende afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeembetonvloer. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Voor vloerafwerking is het van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden:</p> <p>De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschap) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan $0,1 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hierover adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of aanbrengt.</p>
Zwevende dekvloer	<p>De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een dek-/ afwerkvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer komt een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar het onderliggende appartement te minimaliseren, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit.</p> <p>Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer niet geheel is te voorkomen. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Laat u goed informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden in een appartement. Laat u zich adviseren en informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze (eind)vloer aangebracht moet worden.</p> <p>Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier.</p> <p>Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</p> <p>Hierbij is het in verband met de juiste werking van de vloerverwarming wel van belang met het volgende rekening te houden:</p> <p>De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschap) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan $0,1 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hierover adviseren door de partij die de vloerafwerking en/of aanbrengt.</p>

Terminologie bouwbesluit

VERBLIJFSRUIMTE

Woonkamer/keuken
Slaapkamer

VERKEERSRUIMTE

Entree/ gang

TOILETRUIMTE

Toilet

BADRUIMTE

Badkamer

METERRUIMTE

Meterkast & Stadverwarmingskast

TECHNISCHE RUIMTE

Techniek

DEEL 2
STAAT VAN
AFWERKING

New EST.
2020
Brooklyn
URBAN LIVING

Afwerkstaat

De woningen worden als volgt afgewerkt:

RUIMTE	AFWERKING			TEMPERATUUR CENTRALE VERWARMING / VLOERVERWARMING ZIE BIJLAGE SWK
	vloer	wand	plafond	
Gang/ Entree	Dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Meterkast/ Stadsverwarmings- kast	Dekvloer *	Onbehandeld	Onbehandeld	-
Toilet	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woonkamer/ keuken	Dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek	Dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Slaapkamers	Dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C

* Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

** Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht.
Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald.
Conform oppervlakbeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (bedrijfschap afbouw) groep 3.

*** De V-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.

Kleur- en materiaalstaat (algemeen)

De kleur- en materiaalstaat voor de woningen, onder voorbehoud van goedkeuring door de Welstandscommissie, is als volgt:

GEVEL/ DAK:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Aluminium gevels	Aluminium, gecoat	Ombergrijs	
Aluminium kaders voor – en achtergevel	Aluminium, gecoat	Grijs	
Hout Composiet gevels	Composiet	Sand	
Hemelwaterafvoer balkon	PVC	Standaard grijs	
Waterslagen	Aluminium	Grijs	Tpv kozijnen geïntegreerd in de gevel met borstwering
Dakrand dak	Aluminium daktrim	Grijs	
Noodoverstort	Aluminium	Grijs	
Hekwerk ter plaatse van de frans balkondeuren	Aluminium	Ombergrijs	
Buitenkozijnen + deur	Aluminium, gecoat	Ombergrijs	Kleur kozijnen binnen- en buitenzijde zijn gelijk.
Plat dak	dakbedekking	Antraciet	

HOOFDENTREE EN TRAPPENHUIS:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Vloertegel algemene ruimten	Keramisch	Grijze	Afmeting 600x600mm met een grijze voeg inclusief tegelplint
Vloer werkkast	Keramisch	Grijze	Afmeting
Vloer verdiepingsvloeren gang trappenhuis	Projecttapijt	Ntb	
Trappen	Beton - prefab	Naturel grijze	Niet nader afgewerkt
Plint tegelwerk	Keramische vloertegel	Grijze	Hoogte circa 100mm
Plint vloerbedekking	Hout	Ntb	Hoogte circa 90mm
Trap en bordeshekken	Aluminium, gecoat	Ombergrijs	
Muurleuningen opgaand tpv trappenhuis	Aluminium, gecoat	Ombergrijs	Plat, ca 40mm
Schoonloopmat	Coral Brush	Antraciet	
Wanden begane grond entree + gang trappenhuis	Spuitwerk	Wit	
Wanden verdiepingen gang trappenhuis	Spuitwerk	Wit	
Kozijnen Meterkasten en flatkast	Hout	wit	Schilderwerk
Deuren kasten Meterkasten en flatkast	Samengestelde houten deur afgewerkt met HPL	Wit	
Plafonds Begane grond	Spuitwerk + plaatselijk geperforeerde gipsplaat	Wit	

VERVOLG 'HOOFDENTREE EN TRAPPENHUIS'; ZIE VOLGENDE BLADZIJDE.

VERVOLG HOOFDENTREE EN TRAPPENHUIS:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Plafonds Verdiepingen	Spuitwerk	Wit	
Vloeren werkkast	Cementen dekvloer		Naturel, niet nader afgewerkt
Bewegwijzering (technische ruimte, etc)	Kunststof		Aluminium look
Postkasten	Metaal	Ombergrijs	Gecoat

LIFTINSTALLATIE:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Vloer	Rubber	N.t.b.	
Kooiwanden	N.t.b.	N.t.b.	
Plafond	N.t.b.	N.t.b.	
Schachtdeuren	RVS geborsteld		Naturel
Muurkappen	RVS geborsteld		Naturel

Kleur- en materiaalstaat (appartement)

APPARTEMENT:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	SPECIFICATIE
Huisnummers	Kunststof		Aluminium look
Voordeurkozijn	Hout	Wit	
Voordeuren appartement	Samengestelde houten deur afgewerkt met HPL	Olijfgrijs	
Vensterbanken	Marmercomposiet	Wit, gemêleerd	
Plafond	Spuitwerk	Wit	Behoudens tpv de stadverwarmings- en meterkast, plafonndaden blijven in zicht
Wanden verblijfsruimten	behangklaar		
Wanden tegelwerk badkamer	keramisch	Volgens Factsheet	Tot plafond A: Afmeting 30x45cm
Wanden tegelwerk toilet	keramisch	Volgens Factsheet	Tot ca 1500+peil: Afmeting 30x45cm
Wanden boven tegelwerk tot plafond	Spuitwerk	Wit	Tpv separate toilet
Wanden voegwerk		Wit	
Vloer verblijfsruimten	Cement dekvloer		Zwevend, niet nader afgewerkt, behoudens tpv douchehoek
Vloer badkamer en toilet	Keramisch	4 uitvoeringen	Afmeting 45x45cm
Vloeren voegwerk		Grijs	
Binnenkozijnen	Aluminium	Wit	Gepoedercoat af fabriek
Binnendeuren	Hardboard	Wit	Kleur af fabriek
Dorpels	Kunststeen	Antraciet	Kleur af fabriek
Prefab balkon en trap souterrain	Beton	Naturel	Voorzien van antislipprofiel
* Conform de bijgevoegde Factsheets			
<p>* Disclaimer</p> <p>De plattengronden van de badkamer verkoopteekeningen geven een impressie. Het zijn tekeningen waarin de illustrator zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Ondanks alle zorgvuldigheid, kunnen aan deze arcering geen rechten worden ontleend. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleent.</p>			

Contactgegevens partijen

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.

Postbus 197

3800 AD Amersfoort

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.

Postbus 197

3800 AD Amersfoort

Makelaars

Makelaardij Van der Linden

Randstad 23-01

1314 BN Almere

036 – 533 00 77

nieuwbouw.almere@vanderlinden.nl

Brockhoff Makelaars

Keizer Karelweg 223

1181 RC Amstelveen

020 – 543 73 75

nieuwbouw@brockhoff.nl

Notaris

TRIP notarissen

W. Dreesweg 2

1314 VB Almere

New EST. 2020
Brooklyn
URBAN LIVING



newbrooklyn-almere.nl