

DUINEVELD  
NOORDWIJK  
AAN  
ZEE

*Bijlagen*

TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING

**Wat u als koper moet weten**

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

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

Roland van den Berg en Arjen Meinema zijn bereikbaar per:

Telefoon: +31 (0)10 307 5929

E-mail: [kopersbegeleiding@tw3.nl](mailto:kopersbegeleiding@tw3.nl)

# INHOUD

# 5

1. Inleiding	6	3.5 Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	16
1.1 Contractstukken	6	3.6 Slaapkamers (verblijfsruimte)	16
1.2 Staten van wijzigingen en aanvullingen	6	3.7 Slaapkamer 1 met aparte voorruimte (verblijfsruimte) type L van Zeehuys	16
1.3 Energieprestatie	6	3.8 Werkkamer (verblijfsruimte) type I van Duinhuys en type L van Zeehuys	16
1.4 Mogelijkheden woonwensen	6	3.9 Kleedruimte (bergruimte) type J van Duinhuys en K van Zeehuys	16
1.5 Deluxe en Suprême	6	3.10 Kleedkamer (verblijfsruimte) type L van Zeehuys	16
1.6 Maatwerk appartement	7	3.11 Badkamer (badruimte)	16
1.7 Sanitair en tegelwerk	7	3.12 Badkamer 1 (badruimte) type J en K van Duinhuys en type L van Zeehuys	16
1.8 Keuken	7	3.13 Badkamer 2 (badruimte) type J en K van Duinhuys en type L van Zeehuys	16
2. Technische omschrijving	8	3.14 Individuele berging (bergruimte) in de kelder	16
2.1 Grondwerken en terreininrichting	8	4. Staat van afwerking Algemene ruimten	17
2.2 Buitenriolering	8	4.1 Hoofdentree	17
2.3 Binnenriolering	8	4.2 Lifthallen	17
2.4 Fundering en vloeren	8	4.3 Hoofdtrappenhuis	17
2.5 Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding	8	4.4 Tussenhallen en bergingsgangen	17
2.6 Daken	9	4.5 Hydrofoorro ruimten V.v.E.	17
2.7 Gevelopeningen	9	4.6 Parkeergarage	17
2.8 Binnenkozijnen, deuren en dorpels.	9	4.7 Exploitatie meterkast V.v.E. (meterruimte) CVZ kast	17
2.9 Hang- en sluitwerk	10	5. Kleur- en materiaalstaat	18
2.10 Schilderwerk	10	5.1 Gevels	18
2.11 Trappen, balustraden en hekwerken	10	5.2 Kozijnen, ramen en deuren	18
2.12 Beglazing	10	5.3 Diversen	18
2.13 Binnenwandafwerking	11	6. Algemene voorwaarden	19
2.14 Brandveiligheid	11	6.1 Garantie- en waarborgregeling	19
2.15 Plafondafwerking	11	6.2 SWK	19
2.16 Vloerafwerking	11	6.3 Algemene kopersinformatie	19
2.17 Postbussen, video -/ intercomsysteem en aanduidingbordjes.	12	6.4 Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)	20
2.18 Waterinstallatie	12	6.5 Vrij op naam (V.O.N.)	20
2.19 Sanitair	12	6.6 De Vereniging van Eigenaars (V.v.E)	20
2.20 Gasinstallatie	12	6.7 Het appartementsrecht	20
2.21 Verwarmingsinstallatie	13	6.8 Levering- / eigendomsakte	21
2.22 Mechanische ventilatie en luchtbehandeling	13	6.9 De akte en het reglement van splitsing	21
2.23 Elektra	13	6.10 Termijnen en betalingen	21
2.24 Centrale antenne installatie (Ziggo) en Glasvezel (Reggefiber)	14	6.11 Uw huidige woning	21
2.25 Liftinstallatie	14	6.12 Opleveringsprognose	22
2.26 Huisbesturing Slimwonen	15	6.13 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	22
2.27 Algemene informatie	15	6.14 Verzekeringen	22
3. Staat van afwerking Appartementen	16	6.15 Aansluiting / levering van gas en elektra	22
3.1 Hal (verkeersruimte)	16	6.16 Onderhoudsperiode met garantie / garantie- en waarborgregeling.	23
3.2 Garderobekast (bergruimte) type L van Zeehuys	16	6.17 Wet bescherming persoonsgegevens	23
3.3 Toilet (toilet ruimte)	16		
3.4 Technische ruimte (installatieruimte)	16		

# 1. Inleiding

7

## 1.1 Contractstukken

Deze technische omschrijving en de bijbehorende (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar als contractstukken bij de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt.

De verkooptekeningen 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 maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

Heijmans Vastgoed 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 mindere of meerdere kosten. Dit zal met een staten van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

Het ontwikkelen van een appartementencomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening die in de verkooptekeningen is opgenomen, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname en is indicatief. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en overige verkoopstukken opgenomen impressies van het appartementencomplex. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van uw appartement. In de impressies zijn, ter indicatie, enkele meerwerkopties getoond.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en de bijbehorende (technische) verkooptekeningen is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard

voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In deze contractstukken proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving altijd. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure bij tegenstellingen. 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.

## 1.2 Staten van wijzigingen en aanvullingen

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

## 1.3 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 uw appartement van Heijmans Vastgoed een energielabel, dit betreft label A. Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig het appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen.

## 1.4 Mogelijkheden woonwensen

Standaard is het appartement door de architect al ingedeeld en voorzien van alle benodigde installaties vanuit het ontwerp met afwerkingsniveau Comfort pakket. De woning wordt hierdoor standaard opgeleverd conform deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen. U bent niet verplicht om voor de standaardindeling en afwerking te kiezen. U kunt tegen meerwerk ook een keuze maken tussen, diverse opties, de pakketten Deluxe of Suprême of uw appartement in maatwerk laten uitvoeren.

## 1.5 Deluxe en Suprême

Naast het ontwerp van de basisplattegrond Comfort en vooraf vastgestelde diverse opties, zijn er de appartement indelingen met afwerkingsniveau Deluxe en Suprême. Het appartement is daarbij aan te passen met een aantal door de architect uitgewerkte indelingsvarianten. Dit zijn vaste indelingsvarianten en de totale kosten hiervan zijn opgenomen in de meer-/minderwerklijst. Bij een Deluxe

of een Suprême appartement zijn meestal ook nog andere wijzigingen, zoals bijvoorbeeld voor de installaties, mogelijk vanuit van de meer-/minderwerklijst. In de prijzen van deze lijst zijn al de bijbehorende administratieve handelingen inbegrepen.

## 1.6 Maatwerk appartement

Heeft u andere ideeën over uw appartement? Dan kiest u voor maatwerk. Er is dan de gelegenheid om met de architect een eigen indeling te maken. Bij een maatwerk appartement zijn er uiteraard veel meer mogelijkheden om het appartement naar uw eigen specifieke wensen aan te passen. Wel bent u daarbij gebonden aan de voorschriften van het Bouwbesluit die ook dient te voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven, de garantieregelingen van SWK en de technische spelregels vanuit de aannemer.

## 1.7 Sanitair en tegelwerk

Standaard is het appartement voorzien van sanitair en tegelwerk. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de bijlage Kopershandleiding en Uitvoeringsniveau Woning.

## 1.8 Keuken

Er wordt standaard geen keuken geleverd in het appartement.

## 2. Technische omschrijving

# 9

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>2.1 Grondwerken en terreininrichting</b>			
Taluds- en openbare terreininrichting buiten de erfgrns van het project	Beplanting en bestrating	Conform situatie tekening	Aanleg en onderhoud taluds en openbare terreininrichting buiten de erfgrns, van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys incl. de bijbehorende parkeergarage, wordt door de gemeente verzorgd
Daktuin	Extensief groendak. Exacte inrichting nog nader vast te stellen	Dak boven de parkeergarage tussen het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys	Dit groendak is niet algemeen toegankelijk en dient door de Vv.E onderhouden en in stand gehouden te worden. Voor uitsluitend de bewassing van een aantal vaste glasvlakken in de buitengevel wordt een voldoende aantal staptegels aangebracht
<b>2.2 Buitenriolering</b>			
Systeem	PVC buizen	Voor het gehele project	Gescheiden stelsel vuil- en regenwater. Het geheel waterdicht- en stankvrij aangesloten op het gemeente riool
Hemelwaterafvoeren	Wit PVC	Balkons- en dakterras	Vanuit de stadsuitlopen van de dakterrassen van de appartementen op de 5e verdieping en vanaf de balkons van de overige appartementen naar het hoofdriolering systeem
<b>2.3 Binnenriolering</b>			
Ingestorte buisleidingen ten behoeve van de appartementen	PE of PPC leidingen	Aansluitingen voor toilet(ten), bidet van woningtype L, fontein, wastafel(s), douche(s), ligbad, de plaats van de spoelbak en vaatwasser van de mogelijke keukeninrichting, de wasmachine en CV afvoer	Het gehele rioleringsstelsel wordt in de leidingschacht van het appartement op de standleiding van het vuilwatersysteem aangesloten. De standleiding wordt op het hoofdriool aangesloten en op het dak belucht
Hemelwaterafvoeren	PVC	Hoge dak van appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys	Het hemelwater wordt met hemelwaterafvoeren in een geïsoleerde uitvoering door de leidingschachten van de appartementen naar het hoofdriool afgevoerd
Lijngoten parkeergarage	Ingestort rioleringsstelsel	Onderaan de in- en uitrit, achter de ventilatie roosters in de buitengevel en onderaan de trap van het vluchtrappenhuis	Het gehele rioleringsstelsel van de parkeergarage is aangesloten op pompputten die in de hydrofoorroimte van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys worden aangebracht
Schroput en pompput riolering		Hydrofoorroimte	De schroput wordt aangesloten op de pompput. De pompput wordt aangesloten op het hoofdriolering systeem. De stroomvoorziening wordt per pomp aangesloten op de exploitatiemeter van de Vv.E. (CVZ kast) van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys
<b>2.4 Fundering en vloeren</b>			
Fundering	Beton	Funderingsbalken en in het werk gestorte vloeren	De funderingsbalken en de in het werk gestorte betonvloer, inclusief de vloer van de in- en uitrit ten behoeve van de parkeergarage en de vloer van de naastgelegen kelders ten behoeve van de bergingen worden gefundeerd op betonnen palen. De afmetingen- en lengte aan de hand van sonderingen en berekening constructeur
Geïsoleerde breedplaat vloerelementen	Beton	De vloer van de eerste verdieping boven (gedeeltelijk) de parkeergarage en boven de kelders van de bergingen. De dakvloer van appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys en de dakterrassen van woningtype E op de eerste verdieping en de woningtypen op de vijfde verdieping	Deze vloeren in (gedeeltelijk) de parkeerkelder en boven de kelders met bergingen worden aan de onderzijde voorzien van voldoende isolatie. De dakterrassen en de dakvloer worden aan de bovenzijde geïsoleerd
Ongeïsoleerde breedplaat vloerelementen	Beton	Overige verdiepingvloeren van de appartementen	De overige verdiepingvloeren in de appartementen worden niet geïsoleerd uitgevoerd
Ongeïsoleerde kanaalplaat vloerelementen	Beton	De dakvloer van de parkeergarage	De dakvloer van de parkeergarage is een ongeïsoleerde kanaalplaatvloer met een druklaag op afschot
Geïsoleerde kanaalplaat vloerelementen	Beton	De begane grondvloer op maaiveldniveau op de funderingsbalken	De begane grondvloer van de appartementen op maaiveldniveau naast de parkeergarage en de bergingen van de appartementen zijn voorzien van voldoende isolatie
<b>2.5 Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
Buitenspouwblad	Geïsoleerd gevelstucwerk	Buitengevel	Volgens kleur- en materiaalstaat
Accentuering op buitengevel	Mineraal granulaat	Gevelbanden, kaders rond kozijnen en plint beëindigingen.	StoDeco sierlijsten. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	Geïsoleerde lichtgewicht betonplaat	Gevelplint	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenwanden	Kalkzandsteen	Het binnenblad achter de gevelstuc, de bouwmuren en leidingschachten in het appartement	De wanden worden aan de zichtzijde van het appartement behangklaar afgewerkt
Lichte scheidingswanden/ binnenwanden	Gasbeton	Tussenwanden in de appartementen	Behangklaar afgewerkt
Buitenruimte	Prefab balkonplaten	Alle balkons vanaf de eerste verdieping, met uitzondering van woningtype E, tot en met de vierde verdieping	Voorzien van een antislipprofieling
Dragende binnenwanden algemene ruimten	Kalkzandsteen	De dragende binnenwanden rondom het hoofdtrappenhuis en de lift	Behangklaar afgewerkt
Binnenwanden algemene ruimten	Kalkzandsteen	De scheidingswanden in de bergingsgangen en de bergingen in de kelder van appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys	Vellingkantblokken verder onbehandeld
Systeemwand	Metalstud voorzetwand	Wanden van de lifthalen grenzend aan de appartementen	Een met gipsvezelplaat beklede geïsoleerde Metalstud voorzetwand

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>2.6 Daken</b>			
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Op het hoge dak van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys	Twee laagse dakbedekking op afschot met looppaden voor onderhoud en voldoende PV (Zonne) panelen conform de EPC berekening appartementen. De plaatsing van de zonnepanelen wordt nog nader door de installateur bepaald en uitgewerkt
		Het dakterras van woningtype E op de eerste verdieping en de dakterrassen van de woningtype J, K en L op de vijfde verdieping	Twee laagse dakbedekking op afschot afgewerkt met grijze betontegels op tegeldrager afm. 60x60x6cm
		Op het dak van de parkeergarage	Twee laagse dakbedekking op afschot, inclusief een extra beschermingslaag geschikt voor het aanbrengen van een extensief groendak
Dakrandafwerking	Zinken afdekkers	Op alle dakranden van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys	Het zink wordt tegen uitloggen behandeld
Dakdoorvoeren	Metaal	Gecombineerde dakdoorvoeren op de leidingschachten van de appartementen	Ten behoeve van de installaties van de appartementen worden gecombineerde dakdoorvoeren waterdicht op de dakbedekking aangebracht
	Kunststof	Liftschacht	Ten behoeve van de natuurlijke ventilatie van de liftschacht in het hoofdtrappenhuis
Valbeveiliging	Aanlijnvoorziening	Op het hoge dak van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys en daar waar voorschriftelijk vereist op het dak boven de parkeergarage	Ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden wordt er, conform de geldende voorschriften, een aanlijnvoorziening op de daken opgenomen
<b>2.7 Gevelopeningen</b>			
Buitenkozijnen en draai/kiepramen.	Hardhout	Alle kozijnen en draai/kiepramen in de gevel	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Onderdorpels	Kunststeen	Ter plaatse van de onderzijde van de buitendeurkozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Waterslagen/raamdorpels	Aluminium	Ter plaatse van de onderzijde van de overige buitenkozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Buitendeur	Hardhouten deur	Dubbele balkon- of terrasdeuren	Dubbele balkon- of terrasdeuren uitgevoerd met espagnolet en voorzien van glasopening. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
		Ter plaatse van de vluchtbalkons voor het hoofdtrappenhuis	Buitendeuren voorzien van glasopening. Kleur- en materiaalstaat
Parkeergaragedeur	Metaal	De speedgate ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage	Het elektrische hek van de in- of uitrit wordt aangesloten op de exploitatiemeter (CVZ kast) van de Vv.E. van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Het hek is bedienbaar met een handzender. Per parkeerplaats wordt één handzender geleverd.
Vensterbanken	Composiet	Op de binnenwanden onder de buitenkozijnen op de 5e verdieping	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Diversen	Rood/witte plank	Boven inrit van de parkeergarage	Aanduiding boven de inrit van de parkeergarage ter indicatie van de maximale doorrijhoogte
<b>2.8 Binnenkozijnen, deuren en dorpels.</b>			
Binnenkozijnen	Hardhout	De binnenkozijnen van de appartementen	Montagekozijnen zonder bovenlicht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
		Het binnenkozijn van de woningentredeur met zijlicht en het meterkastkozijn van het appartement en de overige binnenkozijnen van de algemene ruimten met of zonder zijlicht	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnendeuren	Hardhouten deur met HPL toplaat	Woningentredeur	Dichte stompe deur met valdorpel. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	Hardhouten deur	Deur van de individuele berging in de kelder	Dichte stompe deur. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Onderdorpels	Kunststeen	Ter plaatse van de woningentredeur	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnendeuren	Hardhouten deur	Overige deuren algemene ruimten	In gangzones de stompe deur voorzien van een glasopening. Overige stompe deuren in dichte uitvoering. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	Luxe fabrieksmatig afgelakte lijndeuren Svedex	Alle binnendeuren in het appartement	Vlakke gelakte stijldeur in stompe uitvoering. De deur van de technische ruimte heeft een geluid reducerende werking met valdorpel. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Dorpels	Kunststeen	Onder de toiletdeur, de badkamerdeur(en) en de deur van de technische ruimte in het appartement	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat

## 2. Technische omschrijving

Onderdeel	Omschrijving
2.9 Hang- en sluitwerk	
Weerstandsklasse	Het hang- en sluitwerk voor het gehele appartementengebouw wordt conform het Bouwbesluit uitgevoerd en voldoet aan inbraakvertraging weerstandsklasse 2
Algemeen	Alle draai/kiepramen en deuren worden afgehangen met de nodige tocht- en afdichtingsprofielen
Toegangsdeuren appartementen-gebouw	De hoofdtoegangsdeur is voorzien van een elektrische sluitplaat die met een sleutelschakelaar van buitenaf, met een sensor aan de binnenzijde en vanaf de video/intercominstallatie in het appartement is te bedienen. De toegangsdeur voor voetgangers en fietsers naast de speedgate van de parkeergarage en vanaf de parkeergarage naar de bergingsgang wordt voorzien van een dag- en nachtslot met cilinder
Algemene ruimten	De deuren van de meterkast in de lifthal, de hydrofooruimte en de CVZ kast van appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys worden voorzien van een aparte cilinder. Alle overige deuren tot algemene ruimten krijgen een loopslot
Deurdrangers	Daar waar door het bouwbesluit en/of de brandweervoorschriften vereist worden de deuren voorzien van deurdrangers
Appartementen	De voordeur van de woning, de balkondeur, de terrasdeur, de toegangsdeur van de bergingsdeur in de kelder worden uitgevoerd met dag- en nachtschoten met cilinders. Deze cilindersloten van het appartement worden als gelijksluitend uitgevoerd en zijn hierdoor met 1 sleutel te bedienen
Binnendeuren in het appartement	De luxe fabrieksmatig afgelakte lijndeuren Svedex worden standaard voorzien van een vrij- en bezetslot bij het toilet en de badkamer en een loopslot bij de overige deuren. Aan de buitenzijde wordt het slot standaard afgewerkt met een House deurkruk met rozet

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
2.10 Schilderwerk			
Buiten schilderwerk	Schildersysteem op alkydharsbasis	Buitenkozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen	Drielaags dekkend schildersysteem. Volgens kleur- en materiaalstaat
Binnen schilderwerk	Schildersysteem op waterbasis	Binnenkozijnen en overige betimmeringen	Drielaags dekkend schildersysteem. Volgens kleur- en materiaalstaat. Binnenkozijnen in het appartementen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden niet meer voorzien van een extra afwerking.
	Sauswerk	De wanden van de hoofdentree op de begane grond, het hoofdtrappenhuis en de lifthallen op alle verdiepingen van appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys	Gekleurd sauswerk. Volgens kleur- en materiaalstaat
	Wegenv verf	Vloer parkeergarage	Belijning van de parkeervakken op de betonvloer in de parkeergarage

2.11 Trappen, balustraden en hekwerken			
Trappen en bordessen	Prefab beton	De trappen en bordessen van het hoofdtrappenhuis, de buitentrap vanuit het hoofdtrappenhuis naar het straatniveau van het Zeehuys en de trap van het vluchttrappenhuis vanuit de parkeergarage	De trappen zijn voorzien van antislipvoorziening
Trappen	Staal	De stalen trap in de hoofdentree van appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys en de trap van het hoofdtrappenhuis op de begane grond van het Duinhuis	Gepoedercoat. Traprede van beton, met nader door de architect te bepalen vloerafwerking
Traphekken	Stripstaal	Langs de trappen ter plaatse van het schalngat en de vrije zijde op de 5e verdieping in het hoofdtrappenhuis	Gepoedercoat. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Traphek	Stripstaal met glasvulling	Langs de trappen en de vloerrand in de hoofdentree op de begane grond van het appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys	Gepoedercoat. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Leuningen	Stripstaal	Langs de wandzijde van de trappen in het hoofdtrappenhuis en ter plaatse van de vluchtrap in de parkeergarage	Gepoedercoat. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Hekwerk	Stripstaal	Langs de balkons, de dakterrassen en voor de franse balkons van de appartementen	Gepoedercoat. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Bereikbaarheid dak	Dakluik	Hoofdtrappenhuis	In de dakvloer van het appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys wordt een dakluik, inclusief aluminium ladder op de wand van het hoofdtrappenhuis aangebracht. Met deze trap kan via het luik onderhoud aan het dak worden uitgevoerd

2.12 Beglazing			
Beglazing	Isolerend glas	Buitenkozijnen, ramen en deuren	Meerbladig isolerend glas HR++ (daar waar voorschriftelijk vereist) zal veiligheids- of brandwerend glas worden toegepast
	Enkelvoudig glas	Binnenkozijnen en glasdeuren	Enkel blank vensterglas. Daar waar dit voorschriftelijk is vereist zal veiligheids- of brandwerend glas worden toegepast

# 11

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
2.13 Binnenwandafwerking			
Behangklaar	Stukadoorswerk	Alle, niet betegelde, binnenwanden in het appartement	De wanden worden behangklaar opgeleverd. Geschikt om te behangen, niet voor sauswerk
Aftimmering	Vloerplinten	Appartementen	Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet  Badkamer(s)  Keuken	Conform tegelwerkpakket Excellent. Hoogte tot circa 1500mm + bovenkant vloerafwerking Conform tegelwerkpakket Excellent. Hoogte tot plafond Doordat de keukeninrichting niet standaard bij het appartement wordt geleverd, wordt er eveneens geen wandafwerking in die ruimte aangebracht
Betimmering	Plaatmateriaal	Achterwanden meterkasten	Een en ander conform de voorschriften van de Nutsbedrijven
Spuitwerk	Wit structuur spuitpleister	Wanden in toilet (gedeeltelijk) en alle plafonds in het appartement	Op de wanden in toilet (boven tegelwerk) en op alle betonplafonds (m.u.v. meterkast)
Behangwerk	Glasliesbehang met sauswerk	Ter plaatse van de hoofdentree op de begane grond, de lifthallen en de wanden in het hoofdtrappenhuis op alle verdiepingen, met uitzondering van de kelder	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Bekleding liftwanden (gedeeltelijk)	Verticaal houten lamellen wand met zwart firetdoek ertussen	In de lifthallen van de appartementen op de eerste tot en met vijfde verdieping	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
2.14 Brandveiligheid			
Melders	Rookmelders	Daar waar voorschriftelijk vereist zijn deze op de plattegronden van de appartementen aangegeven	De rookmelders functioneren zowel op 220 volt als op een noodvoorziening met batterijen. De rookmelders in het appartement zijn aanvullend gekoppeld met het huisbesturingssysteem
	CO melder	Ter plaatse van de CV ketel in de technische ruimte van de appartementen	
2.15 Plafondafwerking			
Systeemplafond akoestisch	Geperforeerde gipsplaten met onzichtbaar ophangsysteem	Hoofdentree op de begane grond en in de lifthallen op alle verdiepingen	Verlaagd gipsplaten plafond in vlakke uitvoering met perforaties. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Plafondafwerking	Hout Wol Cement isolatieplaat	Ter plaatse van de lifthal, tussenhal, bergingsgang en de bergingen in de kelder van appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys en in de parkeergarage uitsluitend onder de daarboven gelegen appartementen	Met zichtbare bevestigingsmiddelen
2.16 Vloerafwerking			
Afwerkvloer	Anhydriet gietvloer	Appartementen	In de appartementen wordt met uitzondering van de badkamer(s) een zwevende anhydriet afwerkvloer aangebracht. Deze vloer wordt niet extra geschuurd opgeleverd. Het eventueel extra benodigd schuren van deze afwerkvloer dient door de koper met de vervolgbewerker van de desgewenste vloerbedekking/afwerking besproken en ingekocht te worden
	Zand- / cement	Badkamer(s) appartementen	In de douchehoek(en) onder afschot
In het werk gestorte betonvloer	Monolithisch afgewerkt	De parkeergaragevloer en de vloer van de kelder met bergingen onder het appartementencomplex Duinhuis en Zeehuys	Bij het afwerken van de in het werk gestorte vloeren wordt een carborundum toeslag gebruikt waardoor de vloer slijtvast wordt afgewerkt
	Biggenruggen	In elk parkeervak bevestigd op de betonvloer	In elk parkeervak wordt aan de achterzijde een verhoging door middel van een biggenrug op de vloer aangebracht. Deze verhoging is ter voorkoming van aanrij schade aan de auto of de wand
Vloerbedekking	Schoonloopmat	Achter entree deur van de hoofdentree op de begane grond	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vloertegelwerk	Keramische tegels	Appartementen	Toilet en badkamer(s), conform keuzemogelijkheid tegelwerkpakket Excellent
	Keramische tegels	Algemene ruimten	In de hoofdentree op de begane grond en de lifthallen op alle verdiepingen, met uitzondering van de lifthal in de kelder. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat

## 2. Technische omschrijving

De kelder van het appartementencomplex Duinhuys

Onderdeel	Omschrijving
2.17 Postbussen, video -/ intercomsysteem en aanduidingbordjes.	
Postbussen/videofoon	In het buitenkozijn in de zijgevel van de hoofdentree op de begane grond worden in het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys metalen postbussen met naamplaathouders en huisnummering aangebracht. Direct naast de hoofdtoegangsdeur wordt voor de toegang van bezoekers een digitale spreekbuitenpost met camera aangebracht. De buitenpost met camera wordt aangesloten op het video-/intercomsysteem
Huisnummerbordjes	Ten behoeve van de aanduiding van de huisnummers worden bordjes aangebracht nabij de voordeur, de meterkast in de lifthal en de individuele berging van het appartement in de kelder van het appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys. Tevens wordt de huisnummering aangebracht nabij de twee parkeerplaatsen die in de parkeergarage aan het appartement zijn toebedeeld
Verzamelbordjes	Ten behoeve van de aanduiding van de huisnummering wordt er in de liftcabine en op elke verdieping in het hoofdtrappenhuis een verzamelbord geplaatst. Deze verzamelbordjes zullen eveneens bij de bergingsgangen (compartimenten) ter verduidelijking worden toegepast
Naamplaten algemeen	Ten behoeve van de aanduiding van algemene ruimten zoals de hydrofooruimte en de exploitatiekast (CVZ kast) van de V.v.E. worden benamings-plaatjes aangebracht
2.18 Waterinstallatie	
Hydrofooruimte	In de kelder van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys wordt een hydrofooruimte conform de voorschriften van het drinkwaterbedrijf aangebracht. In deze ruimte wordt een hydrofoor (drukverhogende installatie) geïnstalleerd. Vanaf deze hydrofoor wordt een drinkwaterdistributienet naar de stijgschachten van de meterkasten van de appartementen aangebracht. Het verloop van het distributienet kan door nader te stellen eisen van het nutsbedrijf nog wijzigen. In de vloer van de hydrofooruimte wordt een schroputjie opgenomen. Deze schroput wordt aangesloten op het rioleringssysteem van de pomp-put. Voor de uitstortgootsteen van de V.v.E. wordt er een rioleringsaansluiting en een koudwater aansluiting aangebracht
Watermeters	Door het nutsbedrijf worden in de meterkast van de appartementen in de lifthalen individuele watermeters aangebracht. In de hydrofooruimte van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys wordt de watermeter voor de V.v.E. aangebracht. De watermeters worden aangesloten op het drinkwaterdistributienet
Koudwaterleidingen	De koudwaterleidingen worden vanaf de individuele watermeters in de meterkast aangebracht naar alle sanitaire toestellen, de plaats voor de spoelbak en de vaatwasser van de keukeninrichting, de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine en naar het tappunt nabij de centrale verwarmingsunit (CV) in de techniekruimte van het appartement. Vanaf de watermeter van de V.v.E. worden koudwater aansluitingen voor de buitenkraan van de daktuin en de uitstortgootsteen in de hydrofooruimte voor het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys aangebracht
Warmwaterleidingen	De warmwaterleidingen worden vanaf de centrale verwarmingsunit (CV) in de technische ruimte van het appartement aangebracht naar de douchehoek(en), het ligbad, de wastafel(s) en de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting. Voor de uitstortgootsteen in de hydrofooruimte van de V.v.E. wordt een 15 liter boiler voorzien van een warmwater aansluiting aangebracht. De boiler wordt aangesloten op de exploitatiemeter (CVZ kast) van de V.v.E. van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys
Aansluitkosten	In de koop-/aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen
2.19 Sanitair	
Sanitair appartementen	In het appartement wordt standaard sanitair van het Excellent pakket, conform bijlage Uitvoeringsniveau Woning en zoals op de verkooptekening aangegeven, aangebracht. De afvoerbuizen van de wastafels in de badkamer(s) en de fonteincombinatie in het toilet zijn in de wanden opgenomen
Wasmachine aansluiting appartement	In de technische ruimte van het appartement wordt een verchroomde tapkraan met beluchter en een kunststof sifon met afvoer op een hoogte van 120 cm plus vloerpeil aangebracht. Het leidingwerk wordt volledig in het zicht tegen de wand in opbouw aangebracht
Buitenkraan appartement	Op de balkons en dakterrassen van de appartementen wordt een vorstvrije buitenkraan aangebracht
Uitstortgootsteen V.v.E.	In de hydrofooruimte van de V.v.E. wordt in het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys in de kelder een uitstortgootsteen met koud- en warmwatervoorziening aangebracht. De uitstortgootsteen wordt voorzien van een uitstortrooster en verchroomde mengkraan
Buitenkraan V.v.E.	Er wordt een verchroomde vorstvrije buitenkraan in de buitengevel van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys nabij de daktuin opgenomen. Deze buitenkraan van de V.v.E. is ten behoeve van onderhoud aan het extensief groendak en het bewassen van de vaste glasvlakken in de buitengevel
2.20 Gasinstallatie	
Aansluiting	Het appartement wordt aangesloten op het distributienet voor aardgas. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De invoerleiding wordt door het nutsbedrijf tegen het plafond van de begane grond naar de meterkasten van de appartementen aangebracht. Dit distributienet is hierdoor gedeeltelijk in de lifthal in de kelder zichtbaar en wordt daar verder niet weggewerkt. Het verloop van het distributienet kan door nader te stellen eisen van het nutsbedrijf nog wijzigen
Gasmeters	Door het nutsbedrijf worden in de meterkast van de appartement in de lifthal van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys individuele gasmeters aangebracht en aangesloten op het distributienet
Gasleiding appartement	De gasleiding in het appartement wordt vanuit de meterkast aangebracht naar de opstelplaats van het kooktoestel van de keukeninrichting en naar de centrale verwarmingsketel (CV) in de technische ruimte
Aansluitkosten	In de koop-/aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de gasinstallatie inbegrepen

De kelder van het appartementencomplex Duinhuys

Onderdeel	Omschrijving
2.21 Verwarmingsinstallatie	
Capaciteit	Per appartement wordt een gasgestookte centrale verwarmingsunit (CV) met warmwatervoorziening (HR-combiketel) in de technische ruimte geïnstalleerd. Deze centrale verwarmingsketel voor het woningtype E t/m I heeft standaard klasse CW5. De centrale verwarmingsketel van het woningtype J t/m L heeft in verband met de dubbele badkamer standaard klasse CW6. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking gesteld ventilatiesysteem <ul style="list-style-type: none"><li>Entree: 15° C</li> <li>Woonkamer: 20° C</li> <li>Keuken: 20° C</li> <li>Werkkamer, woningtype I en L: 20° C</li> <li>Slaapkamers: 20° C</li> <li>Kleedkamer, woningtype L: 20° C</li> <li>Badkamer(s): 22° C</li> <li>Toilet: 15° C</li></ul>
Verwarmingsysteem	De appartementen worden voorzien van een vloerverwarmingsysteem als hoofdverwarming wat de woning op een zeer gelijkmatige wijze verwarmd. Vanaf de centrale verwarmingsketel lopen aanvoer- en retourleidingen naar een vloerverwarmingsverdelër die in de technische ruimte is aangebracht. Vanaf deze verdelër lopen de kunststof leidingen in verschillende groepen door de afwerkvloer naar de diverse te verwarmen ruimten in het appartement. Wij attenderen u erop dat er hierdoor in de afwerkvloer het gehele appartement niet geboord gehakt of gespijkerd mag worden. In de badkamer(s) wordt standaard een elektrische radiator aangebracht. Dit is gedaan uit het oogpunt van extra comfort en snelle opwarming van de ruimte wanneer dit door u gewenst is. Tevens kan deze verwarming noodzakelijk zijn in badkamers waar niet meer voldoende vloeroppervlakte overblijft door bijvoorbeeld de plaatsing van bad in plaats van de douchehoek. In de woonkamer bevindt zich de kamerthermostaat. In de slaapkamers, de werkkamer van woningtype I en L alsmede in de kleedkamer van woningtype L bevindt zich een aparte thermostatische ruimteregeling. Deze tussenregeling is per ruimte in te stellen. Iedere genoemde kamer kan hierdoor afzonderlijk geregeld worden. Dit kan dus ook als er in de woonkamer of andere ruimten geen warmte gevraagd wordt. Met andere woorden, u kunt de warmtebron per ruimte instellen.
Vloerverwarming hellingbanen in- en uitrit parkeergarage	In de hellingbanen van de in- en uitrit van de parkeergarage wordt elektrische vloerverwarming ter voorkoming van gladheid bij vorst in de winter opgenomen. De stroomvoorziening wordt aangesloten op de exploitatiekast (CVZ kast) van de V.v.E. van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys.
2.22 Mechanische ventilatie en luchtbehandeling	
Appartementen	Elk appartement heeft een eigen individueel mechanisch ventilatiesysteem. Deze installatie verzorgt zowel de luchttoevoer als luchtafvoer en wordt aangesloten op de collectieve kanalen in de leidingschachten die bovendaks uitkomen. Bovendaks worden de kanalen voor de afvoer rechtstreeks in de buitenlucht afgeblazen. De aanvoer van verse lucht gebeurt via kanalen die over het dak vanaf de dakrand naar de leidingschachten worden aangebracht. De plaats van deze kanalen op het dak wordt nog nader door de installateur bepaald. Met deze installatie kan warmte uit de afgezogen lucht worden gebruikt om de in te blazen buitenlucht voor te verwarmen. De uitwisseling van warmte tussen afgezogen binnen- en buitenlucht gebeurt met een warmtewisselaar. Dit wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmterugwinning (WTW-installatie) genoemd.
	De installatie is tevens voorzien van een (zogenaamde) omleiding die er gedurende de zomer voor zorgt dat er in de nachtelijke uren koude buitenlucht wordt toegevoerd die de warme binnenlucht van overdag zoveel mogelijk vervangt. Hierdoor ontstaat er in de nacht een aangzamere binnentemperatuur. Afhankelijk van de binnen- en buitentemperatuur wordt de omleiding automatisch geactiveerd. U hoeft als bewoner dus niets in te stellen of te bedienen. Voor de werking van de omleiding wordt zowel de toegevoerde lucht van buiten als de afgezogen lucht van binnen gemeten.
	De mechanische afzuiging van de WTW-installatie vindt plaats in de keuken, toilet, badkamer(s), de kleedkamer van woningtype L en de technische ruimte van het appartement. De mechanische toevoer vindt plaats achter de deuren van de woonkamer, de werkkamer van woningtype I en L en de slaapkamers.
	De aan- en afvoerventilatiekanalen die zich in de verdiepingvloeren bevinden, zijn in/op het plafond voorzien van inregelbare ventielen/rozetten en via slangen aangesloten op de WTW-uit in de technische ruimte. De plaats van de ventielen/rozetten worden door de installateur nog nader bepaald. De 3-standenschakelaar voor de WTW-installatie bevindt zich op de wand van de keukenopstelplaats en in de badkamer(s). In de noodzakelijke luchtstroom tussen de ruimten onderling wordt voorzien middels ruimte onder de deuren. Om een goede werking van het systeem niet te verstoren mag deze ruimte onder de deuren niet worden afgedicht
2.23 Elektra	
Appartementen	De elektrische installatie voor de appartementen wordt gevoed vanuit de stijgschachten die zich in de lifthal van de kelder van appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys bevindt. Dit geldt eveneens voor de exploitatiemeterkast (CVZ kast) van de V.v.E. die zich eveneens in deze ruimte in de kelder bevindt. De elektrische installatie wordt in de lifthal van de kelder aangelegd in zogenaamde kabelgoten die in het zicht worden gemonteerd tegen de onderkant van het plafond van de eerste verdieping. Deze kabelgoten worden verder niet weg- en/of afgewerkt. Vanuit deze kabelgoot wordt de elektrische installatie via de stijgschacht tot in de individuele meterkast op alle verdiepingen voor de appartementen in de lifthalen aangebracht. Vanaf de meterkast van het appartement wordt een extra groepen verdeelkast in de technische ruimte van het appartement aangebracht. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem. De situering van het aangegeven elektra op de platteronden is indicatief.
	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in Busch en Jaeger in de kleur wit en worden gemonteerd als inbouw materiaal, met uitzondering van de wandcontactdoos en het lichtpunt op schakelaar van de berging van het appartement die zich in de kelder van appartementen-complex Duinhuys of Zeehuys bevindt. Deze elektravoorzieningen worden in opbouw materiaal uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van het desbetreffende appartement.
	Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf en de NEN 1010. De volledige elektrische installatie wordt in randaarde uitgevoerd
Hoogte elektra	De schakelaars in het gehele appartement worden op circa 105cm boven vloerpeil aangebracht. De thermostaat en het video-/intercomsysteem in de woonkamer en de ruimte regeling in de slaapkamers wordt op circa 150cm boven vloerpeil aangebracht. De overige wandcontactdozen in de woonkamer en de slaapkamers worden op circa 30cm boven vloerpeil aangebracht. In de hal, badkamer(s), de technische ruimte en de meterkast worden de elektravoorzieningen conform de geldende voorschriften aangebracht

# 13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

## 2. Technische omschrijving

## 2.1. Inleiding

## 2.2. Technische omschrijving appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys

Onderdeel	Omschrijving
Aansluiting wasmachine en wasdroger	In de technische ruimte wordt een wandcontactdoos voor een wasmachine en een droger op een aparte groep aangebracht. Er wordt in het appartement geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers door de koper worden toegepast
Aansluitpunten keukeninrichting	Op de plaats waar de keukeninrichting in het appartement is voorzien worden de volgende aansluitpunten conform tekening aangebracht; <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 dubbele wandcontactdozen op circa 1250 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos op circa 100 mm boven vloerpeil t.b.v. een koelkast met vriesvak of een koel/vriescombinatie;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos op circa 100 mm boven vloerpeil t.b.v. de vonkontsteking kookplaat;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos (aparte groep) op circa 100 mm boven vloerpeil t.b.v. een oven of magnetron;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos op circa 2250 mm boven vloerpeil t.b.v. de verlichting van een motorloze afzuigkap;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos (aparte groep) op vloerniveau t.b.v. een vaatwasser;</li> <li>- 1 enkele wandcontactdoos (aparte groep) op vloerniveau t.b.v. een elektrische boiler.</li> <li>- 1 loze leiding op circa 100 mm boven vloerpeil t.b.v. een elektrische kookplaat.</li></ul> Er wordt in de keuken geen apart kanaal voor een motorafzuigkap aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend recirculatie afzuigkappen door de koper worden toegepast.
Video-/intercomsysteem	Ten behoeve van de toegangsverlening tot het appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys wordt er een video-/intercomsysteem aangebracht. Er wordt hiervoor een vandaalbestendige buitenpost bij de hoofdentree aangebracht. De hoofdentreedeur tot het appartementencomplex wordt voorzien van een elektrische ontsluiting. Er wordt in elk appartement een videofoon toestel met kleuren beeldscherm in de woonkamer aangebracht. Hiervandaan wordt er een spreek/luisterverbinding tot stand gebracht en kan de deur van de hoofdentree ontgrendeld worden
Belinstallatie	De appartementen worden naast de entreedeur in de lifthal voorzien van een opbouwbeldrukker die met een andere beltoon wordt aangesloten op de videofoon in het appartement.
Buitenverlichting	Op het balkon of terras wordt een lichtpunt met armatuur op schakelaar aangebracht.
Elektra voorziening naar parkeerplaatsen	Ten behoeve van een eventueel door de koper gewenste oplaadpaal voor het opladen van een elektrische auto wordt nabij één van de eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage een loze leiding aangebracht. Deze loze leiding wordt gerealiseerd vanaf de eigen meterkast van het appartement in de lifthal van het appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys
PV (Zonne) panelen	Op het hoge dak van het appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys worden, conform de geldende voorschriften vanuit de EPC berekening, voor de appartementen een voldoende aantal PV panelen opgenomen. De PV panelen worden op het dak zoveel mogelijk in de Oost/West richting georiënteerd.
Verlichting algemene ruimten	In alle algemene ruimten worden, conform de geldende voorschriften, op nog nader in overleg met de installateur te bepalen plaatsen, lichtpunten met armaturen in opbouw of inbouw aangebracht. Deze armaturen zijn aangesloten op de exploitatiekast (CVZ kast) van de V.v.E. De hydrofooruimte van de V.v.E. wordt voorzien van een opbouwarmatuur op schakelaar.
Wandcontactdozen algemene ruimten	In de hoofdentreehal, de lifthalen op allen verdiepingen, de tussenhal en de bergingssgangen in de kelder wordt één enkele wandcontactdoos (230 volt) aangebracht ten behoeve van het onderhoudswerkzaamheden.
Algemeen	De genoemde algemene verlichting en/of wandcontactdozen worden aangesloten op de exploitatiekast (CVZ kast) van de V.v.E. De installatie van de algemene ruimten wordt, daar waar betonwanden en kalkzandsteen vellingkantblokken zijn omschreven, in opbouw materiaal uitgevoerd
2.24 Centrale antenne installatie (Ziggo) en Glasvezel (Reggefiber)	
Appartementen	De appartementen worden in de meterkast in de lifthal voorzien van een aansluiting voor de Centrale Antenne Installatie (Ziggo) en het glasvezelnetwerk (Reggefiber). Vanaf de meterkast wordt naar de op tekening aangegeven plaats in de woonkamer tevens een aansluitpunt van Ziggo aangebracht. De aansluit- en abonnementskosten op de centrale antenne installatie (Ziggo) en het glasvezelnetwerk (Reggefiber) zijn niet bij de koop- /aanneemsom inbegrepen en dienen door de koper zelf te worden verzorgd
Loze leidingen	In de slaapkamers en de werkkamer van woningtype I en L zijn op de op tekening aangeven plaats één en in slaapkamer 1 twee loze leidingen op een inbouwdoos vanuit de verdeler elektra die in de technische ruimte van het appartement is geplaatst aangebracht. Deze inbouwdoos wordt in de slaapkamers of werkkamer van woningtype I en L voorzien van een blinde plaat. Door deze loze leiding is het mogelijk om extra aansluitpunt voor Ziggo of Reggefiber te laten aanbrengen. De verdeler elektra wordt gevoed vanuit de meterkast die in de lifthal voor het desbetreffende appartement wordt aangebracht
Lift	Ten behoeve van de liftinstallatie die per appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys wordt aangebracht wordt in de liftkooi een telefoonaansluiting met doormelding aangebracht. Deze telefoonaansluiting, die voor rekening komt van de V.v.E. wordt aangesloten op de exploitatiemeterkast (CVZ kast) van de V.v.E. in het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys
2.25 Liftinstallatie	
Liftinstallatie	In het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys wordt een liftinstallatie met een hefvermogen van 1000kg aangebracht. Deze lift is tevens geschikt voor brancardvervoer en stopt op elke verdieping. <p>De liftinstallatie heeft de volgende afwerking:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dagstukken: plaatstaal Donkergrijs.</li> <li>- Schachtdeuren: plaatstaal Donkergrijs.</li> <li>- Kooiwanden: RVS geborsteld.</li> <li>- Kooiplafond: RVS geborsteld.</li> <li>- Kooivloer: Vloertegels conform lifthal. Kleur nog nader door architect te bepalen.</li> <li>- Spiegel en leuning op zijwand.</li></ul>
Aansluiting	De liftinstallatie wordt aangesloten op de exploitatiemeterkast (CVZ kast) van de V.v.E. van het appartementencomplex Duinhuys en Zeehuys

## 2.3. Technische omschrijving Slimwonen

## 2.4. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg

## 2.5. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg 2

## 2.6. Technische omschrijving Slimwonen

## 2.7. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg 2

Onderdeel	Omschrijving
2.26 Huisbesturing Slimwonen	
Het appartement wordt standaard uitgerust met huisbesturing. Hiermee kunt u uw appartement op een interactieve manier bedienen. Uw appartement wordt standaard voorzien van:	
Huis-verlaten schakelaar	In de hal wordt nabij de voordeur een centrale huis-verlaten schakelaar aangebracht. Bij bediening van deze schakelaar ontvangen alle op het huisbesturingssysteem aangesloten schakelaars een ‘uit’-signaal (voorgeprogrammeerd)
Programmeerbare verlichting	Alle door Heijmans aangebrachte schakelaars van lichtpunten in het huis zijn intelligent, evenals de schakelaars van de buitenlichtpunten aan de gevels. De schakelaars kunnen als ‘normale’ verlichtingsschakelaars gebruikt worden. Standaard kunnen de schakelaars ook voorgeprogrammeerde (licht)scenes, acties en tijdschakelingen uitvoeren. De schakelaars zijn te bedienen met een App op uw smartphone, tablet of computer, en te programmeren met een computer en/of tablet. Niet verwarmde ruimtes bij het huis, zoals de buitenberging en/of de garage, worden niet gekoppeld aan de huisbesturing <p>De Koppeling met smartphone en/of tablet: SlimWonen huisbesturing kan met een iOS of Android app bediend worden op uw smartphone en/of tablet. De app is gratis verkrijgbaar in de App- en Playstore. Om de volledige bedienfunctionalitei te krijgen, dient u de huisbesturing na oplevering aan te sluiten op uw eigen internetmodem</p> Na koppeling met uw internetmodem heeft u de mogelijkheid om ook buitenshuis uw huisbesturing te bedienen. Van Heijmans Vastgoed ontvangt u een voucher voor een gratis driejarig abonnement op een beveiligde verbinding tussen uw mobiele apparaat en uw huisbesturing, via uw eigen myBUSCH-Jaeger account. Daarnaast kunt u via een in-App aankoop spraakbesturing aanschaffen
Schakelbare wandcontactdozen	In de woonkamer is de stroomvoorziening naar drie standaard wandcontactdozen geschakeld. Deze wandcontactdozen zijn herkenbaar aan de led-indicator, en zijn voorzien van eigen intelligente schakelaars. De schakelbare wandcontactdozen zijn gekoppeld aan de huis-verlaten schakelaar
Thermostaat woonkamer	De thermostaat in de woonkamer is gekoppeld aan de huisbesturing. De thermostaat is te bedienen op het toestel zelf, in de App op uw smartphone en/of tablet en op uw computer. In de App is de thermostaat daarnaast programmeerbaar. De thermostaat is standaard niet gekoppeld aan de huis-verlaten schakelaar
Koppeling van de rookmelders	De in het huis aangebrachte rookmelders zijn gekoppeld met de huisbesturing. Bij een alarm van de rookmelders wordt de verlichting in het appartement automatisch ingeschakeld (voorgeprogrammeerd)
Inzicht in uw energieverbruik	In de meterkast wordt een energiemonitor geplaatst, die wordt aangesloten op de slimme meter van de netbeheerder. Slimwonen geeft u via de energiemonitor inzicht in uw elektriciteits- en gasverbruik. Na oplevering van uw appartement kunt u via uw eigen internetmodem een verbinding tot stand brengen tussen uw smartphone en/of tablet en de energiemonitor. Daarna heeft u op de bij de energiemonitor behorende Android App inzicht in uw momentele en historische energieverbruik
2.27 Algemene informatie	
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het ‘werken’ van het appartementencomplex te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het geïsoleerde gevelstuwewerk en de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s). De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door diverse leveranciers uitgewerkt en staan daarom nog niet op de tekening aangegeven
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij vloeren, wanden en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek
Zwevend aangebrachte anhydriet afwerkvloer met vloerverwarming	Uw appartement is voorzien van een gegoten anhydriet afwerkvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar de onderliggende appartementen te minimaliseren, deze afwerkvloer is van een hoge kwaliteit. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in 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 PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren. Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstook protocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden; De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m2 K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert
2.28 Algemene informatie	
Terminologie bouwbesluit:	
Verblijfsruimte:	Woonkamer <ul style="list-style-type: none"><li>Keuken</li> <li>Slaapkamer</li> <li>Slaapkamer met aparte voorruimte</li> <li>Kleedkamer</li></ul>
Verkeersruimte:	Hal
Toilet ruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer(s)
Bergruimte:	Garderobekast <ul style="list-style-type: none"><li>Berging</li> <li>Kleedruimte</li></ul>
Technische ruimte:	Installatieruimte

# 15

## 2.1. Inleiding

## 2.2. Technische omschrijving appartementencomplex Duinhuys of Zeehuys

## 2.3. Technische omschrijving Slimwonen

## 2.4. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg

## 2.5. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg 2

## 2.6. Technische omschrijving Slimwonen

## 2.7. Technische omschrijving appartementencomplex De Kruisweg 2



### 3. Staat van afwerking Appartementen

Wand	Vloer	Plafond	Uitrusting
3.1 Hal (verkeersruimte)			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Rookmelder en vloerverwarming
3.2 Garderobekast (bergruimte) type L van Zeehuys			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Elektra conform tekening
3.3 Toilet (toiletruimte)			
Wandtegels tot 150 cm +vloerpeil met daarboven wit structuurspuitwerk	Vloertegels	Wit structuur spuitwerk	Inbouwtoilet, fonteincombinatie en afzuigpunt WTW installatie
3.4 Technische ruimte (installatieruimte)			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	CV en WTW installatie, wasmachine en wasdroger aansluiting, verdeler vloerverwarming, afzuigpunt WTW installatie, groepen verdeelkast elektra en CO melder
3.5 Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Video-/intercominstallatie, kamerthermostaat, aansluitpunt Ziggo, loze leiding, drie-standen schakelaar WTW installatie en vloerverwarming
3.6 Slaapkamers (verblijfsruimte)			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, toevoer WTW installatie en één loze leiding vanuit groepenkast. In slaapkamer 1 worden twee loze leidingen aangebracht
3.7 Slaapkamer 1 met aparte voorruimte (verblijfsruimte) type L van Zeehuys			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, toevoer WTW installatie en drie loze leidingen
3.8 Werkkamer (verblijfsruimte) type I van Duinhuys en type L van Zeehuys			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, toevoer WTW installatie en één loze leiding
3.9 Kleedruimte (bergruimte) type J van Duinhuys en K van Zeehuys			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming
3.10 Kleedkamer (verblijfsruimte) type L van Zeehuys			
Behangklaar	Anhydriet afwerklaag	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming en afzuiging WTW installatie
3.11 Badkamer (badruimte)			
Wandtegels tot onderkant plafond	Vloertegels	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, elektrische radiator, afzuigpunt WTW installatie, twee enkele wastafelcombinaties, douchecombinatie en ligbadcombinatie
3.12 Badkamer 1 (badruimte) type J en K van Duinhuys en type L van Zeehuys			
Wandtegels tot onderkant plafond	Vloertegels	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, elektrische radiator, afzuigpunt WTW installatie, twee enkele wastafelcombinaties, inbouwtoilet, douchecombinatie en ligbadcombinatie. Uitsluitend bij woningtype L een inbouwbidet
3.13 Badkamer 2 (badruimte) type J en K van Duinhuys en type L van Zeehuys			
Wandtegels tot onderkant plafond	Vloertegels	Wit structuur spuitwerk	Vloerverwarming, ruimteregeling vloerverwarming, elektrische radiator, afzuigpunt WTW installatie, douchecombinatie en één wastafelcombinatie bij het woningtype J. Twee wastafelcombinaties bij het woningtype K en L
3.14 Individuele berging (bergruimte) in de kelder			
Kalkzandsteen vellingkantblokken (schoon werk) onbehandeld	Betonvloer glad afgewerkt	Hout wol cementplaat (onbehandeld)	Lichtpunt op schakelaar en een wandcontactdoos aangesloten op meterkast appartement

### 4. Staat van afwerking Algemene ruimten

# 17

Wand	Vloer	Plafond	Uitrusting
4.1 Hoofdentree			
Glasvliesbehang met sauswerk en houten lamellen met firedoek op de liftwanden	Vloertegels met tegelplint	Systeemplafond kleur wit	Schoonloopmat achter hoofdentreedeur. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat
4.2 Lifthallen			
Glasvliesbehang met sauswerk en houten lamellen met firedoek op de liftwanden	Vloertegels met tegelplint	Systeemplafond kleur wit	Natuurlijke ventilatie d.m.v. ventilatieroosters in de gevel. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat
4.3 Hoofdtrappenhuis			
Glasvliesbehang met sauswerk	Vloertegels met tegelwerkplint op de constructievloeren, geen afwerking op de bordessen (schone prefabbeton)	Wit structuur spuitwerk, geen afwerking bij trappen en bordessen (schone prefabbeton)	Schoonloopmat achter de toegangsdeur. Natuurlijke ventilatie d.m.v. ventilatieroosters in de gevel. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat
4.4 Tussenhallen en bergingsgangen			
Kalkzandsteen vellingkantblokken of beton schoon werk	Slijtvaste afwerklaag	Hout wol cementplaat	Plafondplaten zijn fabrieksmatig wit afgewerkt
4.5 Hydrofooruimten V.v.E.			
Kalkzandsteen of beton schoon werk (onbehandeld)	Slijtvaste afwerklaag	Hout wol cementplaat	Hydrofoorinstallatie, schrobputje, watermeter en uitstortgootsteen. Plafondplaten zijn fabrieksmatig wit afgewerkt
4.6 Parkeergarage			
Betonwanden en kolommen, schoon werk (gesausd)	Slijtvaste afwerklaag	Beton schoonwerk of hout wol cementplaat, uitsluitend ter plaatse van de daarboven gelegen appartementen, kleur standaard wit	Natuurlijke ventilatie door middel van roosters in gevel en de openstructuur van de speedgate. Kleur nog nader te bepalen door architect
4.7 Exploitatie meterkast V.v.E. (meterruimte) CVZ kast			
Kalkzandsteen of beton schoon werk (onbehandeld).	Vlak afgewerkt	Hout wol cementplaat (onbehandeld)	Meterbord conform voorschriften nutsbedrijf

## 5. Kleur- en materiaalstaat

<b>5.1 Gevels</b>		
Gevel plint	Geïsoleerde composiet betonplaat	Donkergrijs
Plint beëindiging	StoDeco	Donkergrijs
Gevels opgaand	Geïsoleerd gevelstucwerk	Lichtgrijs
Gevels 5e verdieping	Geïsoleerd gevelstucwerk	Melkwit
Gevelbanden opgaand	StoDeco sierlijsten	Melkwit
Kaders rondom kozijnen	StoDeco sierlijsten	Melkwit
Muurafdekkers	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer balkon/terras	Kunststof	Wit
Balkon/terrashekken	Metaal	Donkergrijs
Buitenbetimmeringen	Hout	Donkergrijs

<b>5.2 Kozijnen, ramen en deuren</b>		
Kozijnen	Hardhout	Melkwit
Draaiende delen	Hardhout	Melkwit
Houten kozijninvulling	Multiplex beplating Hout	Melkwit
Raamdorpels	Aluminium	Melkwit
Hoofd entreekozijnen/deuren	Hardhout	Donkergrijs
Parkeergaragedeuren	Speedgate, metaal	Donkergrijs
Entree kozijn appartement	Hardhout	Melkwit
Entree deur appartement	HPL/vol multiplex	Licht eikenlook
Binnenkozijnen appartement	Hardhout	Fabrieksmatig wit
Binnendeuren appartement	Svedex lijndeuren	Wit
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hardhout	Melkwit
Binnendeuren algemene ruimten	Hardhout of HPL	Melkwit

<b>5.3 Diversen</b>		
Hekwerken/leuningen hoofdtrappenhuis	Metaal	Donkergrijs
Bekleding wand lifthal	Houten lamellen met firedoek	Licht eikenlook
Behangwerk hoofdentree, lifthallen en trappenhuis	Glasvliesbehang	Wit gesausd
Vloerbedekking	Schoonloopmat	Antraciet
Ventilatioerosters parkeergarage	Schoepenrooster, staal	Donkergrijs
Terrastegels	Beton	Standaard grijs
Vloertegelwerk algemene ruimten	Keramische tegels	Nader door architect te bepalen
Dorpels onder kozijnen (buiten)	Kunststeen	Antraciet
Dorpels onder kozijnen (binnen)	Kunststeen	Antraciet
Vensterbanken	Composiet	Lichte natuursteenlook

## 6. Algemene voorwaarden

<b>6.1 Garantie- en waarborgregeling</b>	
Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit kan als volgt kort worden samengevat.	
<b>6.2 SWK</b>	
SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de vereniging van Nederlandse projectontwikkeling maatschappijen (Neprom) en de vereniging grootbedrijf bouwnijverheid (VG Bouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.	
<b>6.3 Algemene kopersinformatie</b>	
U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van Heijmans Vastgoed te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De appartementen worden (af)gebouwd conform deze technische omschrijving en de (bijbehorende) verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.	

### 6.1 Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit kan als volgt kort worden samengevat.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Onderhoudsadviezen ontvangt u middels de woonwijzer, die u bij  de oplevering/ sleuteloverdracht van uw appartement  zult ontvangen. Uw appartement  wordt zonder keukeninrichting en bijbehorende wandafwerking opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van het appartement, als bedoeld in de garantie- en waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de garantie en waarborgregeling.

De afbouw van een appartement met een 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 de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en de ondernemer 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

<b>6.1 Garantie- en waarborgregeling</b>	
Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit kan als volgt kort worden samengevat.	
<b>6.2 SWK</b>	
SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de vereniging van Nederlandse projectontwikkeling maatschappijen (Neprom) en de vereniging grootbedrijf bouwnijverheid (VG Bouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.	
<b>6.3 Algemene kopersinformatie</b>	
U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van Heijmans Vastgoed te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De appartementen worden (af)gebouwd conform deze technische omschrijving en de (bijbehorende) verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.	

zekerheid, dat de afspraken tussen u en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

### 6.2 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 (VG Bouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

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.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

Let op! Aan deze technische omschrijving en (bijbehorende) verkooptekeningen 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.

De afbouw van een appartement met een waarborgregeling

### 6.3 Algemene kopersinformatie

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

#### 6.4 Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartementencomplex en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend.

Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

#### 6.5 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. gas, 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 inbegrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Aansluitkosten voor levering van gas, water, elektra, telefoon, CAI en glasvezel.

#### 6.6 De Vereniging van Eigenaars (V.v.E)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het appartementencomplex verantwoordelijk voor het beheer, waaronder 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 appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen.

Zo moet de Vereniging van Eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De weteist 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 appartementencomplex 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.

#### 6.7 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in het appartementencomplex met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het complex. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele appartementencomplex 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 complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de hal, de lift, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een appartementencomplex of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand

complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw complex dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het appartementencomplex zelf is niets te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een appartementencomplex 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.

#### 6.8 Levering- / eigendomsakte

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

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

#### 6.9 De akte en het reglement van splitsing

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

- Een beschrijving van het appartementencomplex als geheel;
- Een beschrijving van ieder "afzonder gedeelte" de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele appartementencomplex (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Vooral het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk 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 "servicekosten" moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het appartementencomplex zijn geregeld;
- Hoe het appartementencomplex verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- Hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren en hoe het huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

#### 6.10 Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum) en het vervuld verklaard van de opschortende voorwaarden. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

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

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

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

1. De akte van levering van de grond en de woning van de ondernemer aan de verkrijger;
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen 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.

#### 6.11 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 brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene

omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

#### 6.12 Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

#### 6.13 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

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

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans Vastgoed met u het appartement inspecteren, de zogenaamde ‘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 Vastgoed als door u als verkrijger 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. De algemene ruimten van het appartementencomplex zullen op overeenkomstige wijze worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaars.

#### 6.14 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.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars dient het appartementencomplex te verzekeren bij een of meerdere door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, en ontploffingsschade etc.

#### 6.15 Aansluiting / levering van gas en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit en gas in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit of gas 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.

Aangezien een nieuwbouw appartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien het appartement op dat moment is voorzien van gas, water en elektra, hebben wij met het desbetreffende nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit en gas. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en gas. Let op: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

#### Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij ean-codes. 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 Vastgoed zal na oplevering van uw appartement haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit en gas 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- of gasleverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

#### 6.16 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 bij de oplevering van uw appartement van Heijmans Vastgoed ontvangt. Na de genoemde periode wordt van Heijmans Vastgoed verwacht dat aan de verplichtingen zijn voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

#### 6.17 Wet bescherming persoonsgegevens

Heijmans Vastgoed 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.

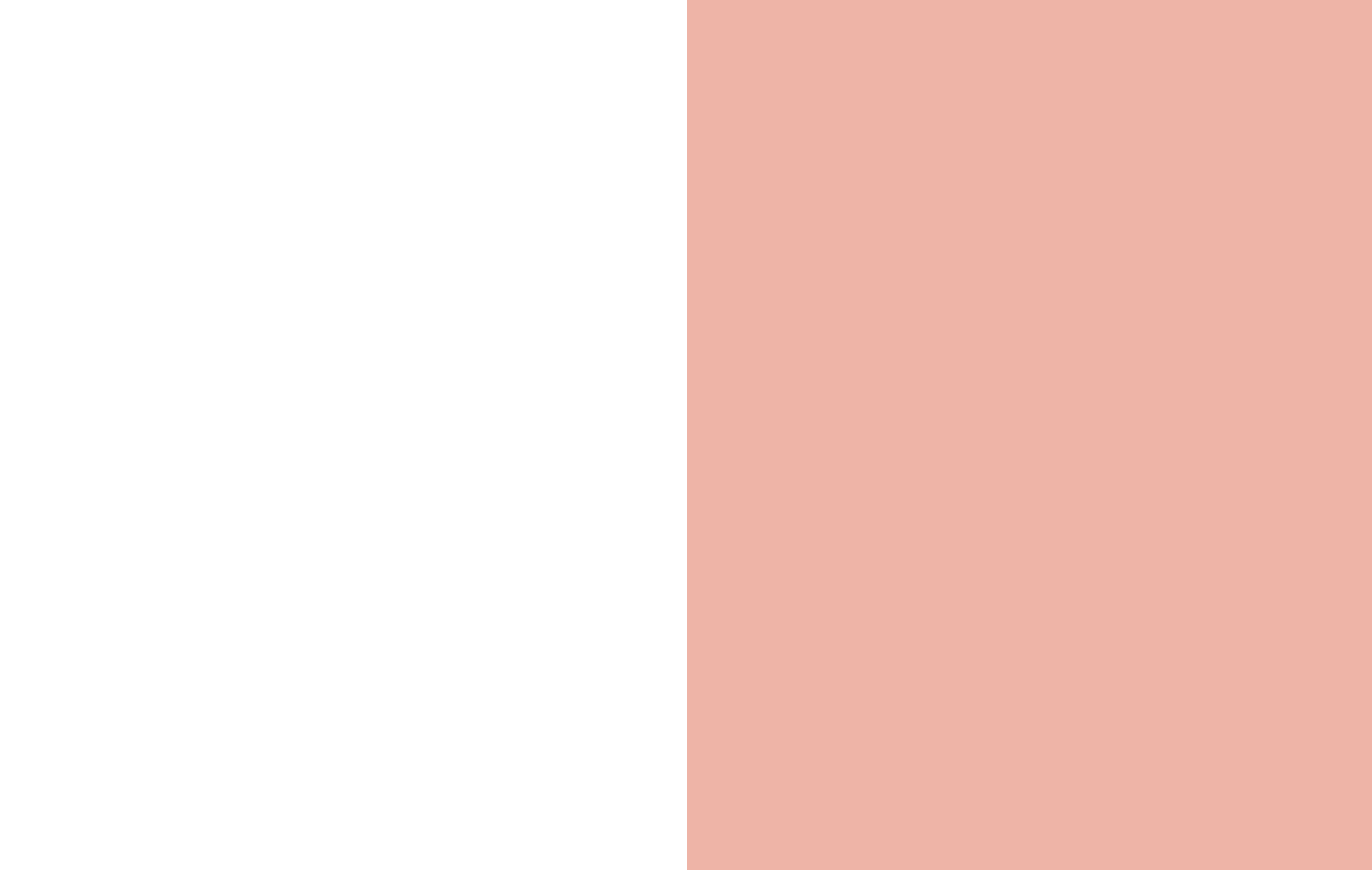
Daarnaast verstrekt Heijmans Vastgoed uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de sanitair- en tegelwerkleverancier etc. zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

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 Heijmans Vastgoed, via e-mail te bereiken op [kopersbegeleidingwest@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingwest@heijmans.nl)

#### Heijmans Vastgoed

Rotterdam, 15 juni 2018





**Disclaimer**

*Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen zijn derhalve voorbehouden.*

*www.duineveld.nu*

**heijmans**