



Piekstraat

A DIFFERENT
POINT OF VIEW

Technische omschrijving

Versie 1.0 - d.d. 15 maart 2021



heijmans



Wat u als koper moet weten	4
Algemeen	8
Grondwerken	8
Terreininrichting	8
Stallingsvoorzieningen	8
Constructie	10
Gevels en dakafwerking	10
Binneninrichting woningen	11
Installaties	13
Overige gemeenschappelijke voorzieningen	15
Overige	16
Kleur- en materialenstaat	18
Algemene projectgegevens	19

Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die opgesteld is ten tijde van de verkoop van project Piekstraat. De technische omschrijving 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. Zowel deze technische omschrijving als de technische verkooptekeningen die u bij de definitieve aankoop van ons ontvangt, hebben een contractuele waarde en maken dan ook 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 een van de verkoopadviseurs:



Heijmans Vastgoed BV

Verkoopadviseur:

Valeska Heideveld

info@piekstraat.nl

Tel.: +31(0)10 26 62 800



TW3 Makelaardij

Tom van Noord

info@tw3.nl

Tel.: +31(0)10 30 07 117



MAARTEN Makelaardij

Herjan Rook

info@maartenmakelaardij.nl

Tel.: +31(0)10 81 81 487

Verkoopbrochure

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt. De verkoopbrochure 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 mindere of meerdere kosten. Dit zal met een staat van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure 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 situatietekeningen die in de verkoopbrochure 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, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen,

speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

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

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

Staat 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 Staat van Wijzigingen (erratum). Deze staat van wijzigingen zal 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 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.

De vereniging van eigenaars

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

Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen.

Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

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

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

Het appartementsrecht

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

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven.

Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

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. stadsverwarming, water, elektra, CAI en voorzieningen voor 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 hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van warmte, water, elektra, glasvezel en CAI

Consumentendossier

Bij de aankondiging van de oplevering van uw woning, ontvangt u van Heijmans het zogenaamde consumentendossier. Aan de hand van de inhoud van het consumentendossier, kunt u beoordelen of u de kwaliteit krijgt opgeleverd die u contractueel met Heijmans Vastgoed B.V. bent overeengekomen en of de woning naar de eisen van het bouwbesluit en goed en deugdelijk werk is opgeleverd.

Daarnaast biedt het consumentendossier u aanwijzingen voor gebruik en onderhoud van uw woning.

Het consumentendossier bevat, naast de contractstukken behorende bij de overeenkomst, de volgende onderdelen:

1. Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties:
 - verkooptekeningen (basiswoning: plattegronden, doorsneden, gevelaanzichten en situatietekening);

- opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer;
- eventuele opdrachten betreffende aanpassingen in keuken, tegels, sanitair en/ of binnendeuren;
- kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer as-built; deze dienen ook als revisie voor de E-installatie);
- bouwkundige revisietekeningen
- revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water);
- energielabel;
- alle verstrekte errata
- opdrachtbevestiging meer- en minderwerk (meterkastlijst)
- groepenoverzicht van de elektrische installatie
- proces-verbaal van oplevering

Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties:

- technische omschrijving met daarin ook de installaties benoemd;
- kleur- en materiaalstaat.

Gebruiksfunctie van het bouwwerk:

- gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis woning: plattegronden, doorsneden, gevelaanzichten en situatietekening).

2. Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk:
 - woonwijzer met daarin onderhoudsadviezen voor de onderdelen die bij het object zijn toegepast;
 - bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (omvormer, warmtepomp, ventilatie, rookmelders);
 - overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen.

Algemeen

De woningen (appartementenrechten) maken deel uit van een (appartementen)complex bestaande uit een stallingsgarage, (fietsen) stallingvoorzieningen, commerciële ruimt(en) waarin lichte horeca (categorie 1) is toegestaan, diverse (gemeenschappelijke) voorzieningen. De woningen en bijbehorende buitenruimte(n) worden grotendeels gebouwd op de waterwoningen, commerciële ruimte, stallingsgarage/fietsenstalling, en er zijn ook voorzieningen voor gemeenschappelijk gebruik, zoals de centrale entree en personen- en autoliften. Bij deze vorm van projecten wordt gekozen voor de juridische vorm van het splitsen van het complex in appartementenrechten. De eigendom van uw woning wordt dan ook eveneens als appartementenrecht uitgegeven. In deze technische omschrijving leest u soms “de woning” en soms “het appartementenrecht”. Onder het appartementenrecht valt ook de privé-buitenruimte.

De woningen en stallingsplaatsen voldoen aan Bouwbesluit, de bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij er op dat de stallingsgarage en stallingsplaatsen niet voldoen aan de (niet voorgeschreven) NEN 2443, welke hier dan ook niet van toepassing wordt verklaard. Met name de maatvoering is beperkt door onder meer de samenhang van constructieve onderdelen en de autolift.

Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op de woningen in het project Piekstraat.

Grondwerken

Onder grondwerken wordt verstaan alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van de liftputten en de daaronder gelegen fundatie.

Terreininrichting

Het omliggende terrein kent diverse aansluitende hoogtes. De Piekstraat loopt, in de richting vanaf de Piekbrug verder de Piekstraat in, gelijkmatig af. Met de inrichting van het terrein rondom de Piekstraat is hier rekening mee gehouden. In verband met de beoogde ontwikkelingen in de Piekstraat kan het zijn dat de definitieve inrichting van het aansluitende openbare gebied na oplevering wijzigt.

Openbare verlichting

Aan/in de gevels van het complex worden voorzieningen getroffen volgens een nog nader uit te werken ontwerp. Straatverlichting geschiedt middels de reeds aanwezige straatverlichting in de Piekstraat.

Bestrating

De bestrating rondom het gebouw (buiten de erfgrans) behoort tot de openbare ruimte.

Variabele belasting

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de buitenruimte(n) is 2,5 kN/m² (ca. 250 kg/m²). Dit betreft zowel losse potten met planten, tuinmeubilair, als gewicht van personen, en dergelijke.

Stallingsvoorzieningen

Stallingsgarage

Daar waar gesproken wordt over parkeren, parkeerplaats of parkeervoorziening/ parkeergarage dient gelezen te worden stalling, stallingsplaats respectievelijk stallingsvoorziening/ stallingsgarage.

De stallingsgarage en stallingsplaatsen voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) normen voor een stallingsgarage en stallingsplaatsen uit de NEN 2443-2013 welke voor dit project niet van toepassing zijn/worden verklaard. U dient (daarom) met name rekening te houden met meerdere manoeuvreerbewegingen op een relatief smalle rijbaan en de beperkte afmetingen van de betreffende stallingsplaats. De circa afmetingen

kunt u waarnemen op de verdiepingsplattegronden, waarbij u rekening dient te houden dat de stallingsplaatsen niet voor alle typen auto's geschikt zijn. In verband met de beperkte afmetingen van de stallingsplaatsen kan het tevens noodzakelijk zijn zijspiegels in te klappen teneinde uw voertuig te stallen, en is de in-/uitstapruimte veelal zeer beperkt.

De vrije hoogte tot de installaties/bebording aan het plafond van de garage zal tenminste 2,1 m bedragen.

De autostallingsgarage is gesitueerd op de 2de en 3de verdieping van de Piekstraat en is bereikbaar via een tweetal autoliften. Deze autoliften zijn toegankelijk vanuit de Piekstraat en worden voorzien van een stoplichtinstallatie. De autolift is op te roepen middels het Kone Residential Flow systeem. In de stallingsgarage dient stapvoets gereden te worden.

De 69 stallingsplaatsen in de garage worden in de standaard niet voorzien van een oplaadpunt. Wel is er de mogelijkheid om iedere stallingsplaats in een later stadium aan te sluiten op de vlakbandinstallatie zodat er een elektrisch oplaadpunt gerealiseerd kan worden (max. ca. 22 kW) voor elektrische auto's. Voor het opladen van meerdere elektrische auto's wordt er gebruik gemaakt van het load balancing principe. Dit houdt in dat als er meerdere auto's gelijktijdig aan het laden zijn het beschikbare vermogen wordt verdeeld over de op te laden auto's.

Een viertal stallingsplaatsen (2 binnen op de begane grond en 2 buiten) worden wel standaard voorzien van een elektrisch oplaadpunt en worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. de deelauto's. De voorwaarden waaronder dit geschied zijn onder meer dat het beheer en de exploitatie van de deelauto's door een derde zal worden uitgeoefend, welke daaromtrent een overeenkomst aan gaat met de Vereniging van Eigenaren en/of bewoners van de Piekstraat. De kosten voor het feitelijk gebruik van een deelauto zullen rechtstreeks door

de exploitant bij de betreffende bewoner/gebruiker in rekening worden gebracht. Eventuele kosten welke niet rechtstreeks aan een bewoner/gebruiker in rekening kunnen worden gebracht, komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren en komen voor rekening van de eigenaren van alle woningen, ongeacht of en zo ja, hoeveel een eigenaar/bewoner gebruik maakt van de deelauto's. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven.

Fietsenstallingen

Aan iedere woning worden tenminste 3 standaardfietsstallingsplaatsen toegewezen in de hiervoor benoemde ruimte. Daarnaast is er ruimte voor circa 100 niet standaard fietsen, denk hierbij aan bak- en kratfietsen etc. De fietsenstallingsgarage is gesitueerd op de begane grond en op de 1ste verdieping.

De stallingsgarage voor fietsen op de 1ste verdieping is te bereiken via een fietstrap. Deze fietstrap ondersteunt de gebruiker met het naar boven begeleiden van de fiets doormiddel van een elektronisch aangestuurde fietsgoot en het naar beneden begeleiden doormiddel van een borstelgoot welke de fiets afremt. De fietsenstallingen zullen worden voorzien van een elektrisch te openen toegangsdeur.

In de fietsenstalling worden in totaal 100 fietsstallingplaatsen gereserveerd en voorzien van een afsluitbaar oplaadpunten voor elektrische fietsen. De 100 laadpunten worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. elektrische fietsen. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven.

Constructie

Fundering

De fundering van het gebouw, daaronder ook begrepen de funderingspalen, wordt uitgevoerd in gewapend beton volgens opgave van de constructeur.

Vloer stallingsgarage en fietsenstallingen

De vloer van de fietsenstallingsgarage op de 1ste verdieping worden 'gevlinderd' (glad) opgeleverd, en voorzien van fietsenrekken. De vloer van de fietsenstallingsgarage op de begane grond bestaat uit antracieten betonklinkers. De betonvloeren (2de en 3de verdiepingen) van de stallingsgarages worden 'gevlinderd' (glad) opgeleverd, en voorzien van markeringen ten behoeve van de parkeergarage (parkeerplaatsen, rijbanen, rijrichting etc.).

Begane grond, verdieping- en dakvloeren

De constructieve vloeren van de begane grond, de verdiepingvloeren en de dakverdieping worden in het werk gestort.

Woningscheidende wanden

De constructieve woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. Wand van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in metal-stud. Overige woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metal-stud wanden of houtskeletbouw(HSB)-wanden.

Gevels en dakafwerking

Buitengevels

De buitenkozijnen van de woningen worden hoofdzakelijk uitgevoerd als (in kleur) gepoedercoate aluminium kozijnen. Het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

De voordeur van de woningen (ook aan de gemeenschappelijke verkeersruimten) wordt voorzien van een cilinderslot, een schild, scharnieren met veiligheidslip en een driepuntsluiting.

De buitengevels van de woningen verschillen sterk binnen de Piekstraat. De buitengevels worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een binnenspouwblad van doorgaans hout-skeletbouw(HSB)-elementen voorzien van een gipsplaat met isolatie. Het buitenspouwblad verschilt per blok. Van begane grond tot en met 1ste verdieping wordt metselwerk toegepast. Op de 3de en 4de verdieping (parkeergarage) wordt stekmetaal toegepast. Op de hierboven gelegen verdiepingen (5de verdieping tot en met de 22ste verdieping) wordt gevelbeplating toegepast.

Waar noodzakelijk conform de regelgeving worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de gevels/aan de buitenruimte(n) van de woningen, zodanig dat de eisen, conform Bouwbesluit, gewaarborgd blijven.

Het dak van de Piekstraat is niet toegankelijk voor de bewoners. Het dakoppervlak voorziet in ruimte voor de zonnepanelen, installatietechnische componenten en een gevelonderhoudsinstallatie.

Waar mogelijk wordt een loopwagen op de binnenrail van de gevelonderhoudsinstallatie aangebracht met een kabelsysteem, daar wat dit niet past wordt een aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud.

Dakafwerking

Het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking en voorzien van tegels welke dienen als ballast op het dak.

Beglazing

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

Binneninrichting woningen

Afwerkvloeren

De vloeren van de verblijfsruimten in de woning worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Dit is een afwerkvloer welke met een isolatielaag los wordt gehouden van de constructieve vloer, de buitengevel en de woningscheidende wanden.

De vloeren van de toiletten en badkamers worden voorzien van een zwevende dekvloer. Ter plaatse van de douchehoek wordt geen isolatie en vloerverwarming aangebracht. De badkamer wordt aangebracht onder afschot richting douchehoek. De douchehoek zelf ligt onder afschot naar de afvoer in de douche. In deze (zwevende) vloeren mag niet geboord of gespijkerd worden, omdat hierin diverse leidingen zijn opgenomen waaronder die van de vloerverwarming/-koeling. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In de badkamer en het toilet wordt een tegelvloer aangebracht.

Binnenwanden

De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Deze niet dragende wanden worden uitgevoerd als metalstud wanden. De binnenwanden van de woningen worden onafgewerkt behangklaar opgeleverd, geschikt voor behang in vlakheidsklasse groep 2. Dit uitgezonderd wanden ter plaatse van installaties en van meter-/invoerkasten, welke niet worden afgewerkt. Ter plaatse van gemeenschappelijke schachten kan het voorkomen dat inspectieluiken worden aangebracht conform de regelgeving van de NUTS bedrijven. Die inspectieluiken dienen te alle tijden bereikbaar te blijven voor inspectie en onderhoud. In schachtwanden kunnen vanwege brandveiligheid geen installaties opgenomen worden. Installaties in de berging / technische ruimte tegen de schachtwand worden in basis opbouw uitgevoerd. In verblijfsruimtes zullen, in voorkomende gevallen, metal stud voorzetwanden voor de schachtwand geplaatst worden om installaties in op te kunnen nemen.

Binnendeurkozijnen en deuren

De voordeur van de appartementen worden uitgevoerd als houten kozijn met houten deur. Alle binnen kozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig geprofileerde en afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnen kozijnen worden hoofdzakelijk uitgevoerd met glazen bovenlicht en worden voorzien van dichte opdekdeuren. In de bovenlichten van de meterkast, toilet en overige technische ruimte komt een dicht paneel. Waar dit niet mogelijk is wordt een kozijn zonder bovenlicht uitgevoerd. Bij de deuren van de meterkast wordt altijd een ventilatiesleuf in het paneel aangebracht en wordt er een ventilatierooster aan de onderzijde van de deur geplaatst.

De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen onderdorpels. De deuren worden voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden, met uitzondering van de toilet en badkamer - deze worden voorzien van een vrijbezetslot.

De deur van de meter-/invoerkast(en) in de woning wordt voorzien van een kastslot. De meter-/invoerkastdeuren die aan een gemeenschappelijke verkeersruimte grenzen worden voorzien van een cilinderslot.

De kleurstelling van de binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren is niet gelijk aan de kleur van de buitenzijde. Verdere specificaties zijn terug te vinden in de kleur en materiaalstaat zoals bijgevoegd bij deze Technische Omschrijving.

Trappen en hekwerken

In de woningen worden - waar van toepassing - vurenhouten trappen en vurenhouten spijlenhekwerken geplaatst.

Onderdelen in de woning als de trapbomen van de houten trappen, de traphekwerken, balustrades trapgat-/vide-aftimmeringen en de overige aftimmeringen worden dekkend geschilderd. De houten trapleuningen, trap treden en stootborden worden fabrieksmatig gegrond aangeleverd en niet afgewerkt. Trapbomen en -spil in trapkasten worden eveneens niet afgewerkt.

Keukeninrichting

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. In de keuken worden standaard de aansluitpunten aangebracht ter plaatse van de keuken-opstelplaats zoals indicatief aangeduid op de definitieve verkooptekening en volgens de zogenoemde nul-installatietekening van de (project)keukenleverancier. Bij tegenstrijdigheden in installatiepunten op één van beide tekeningen prevaleert de nul-installatietekening van de (project)keukenleverancier. Zie tevens het hoofdstuk Elektrische installatie.

Sanitair

In de woning wordt sanitair aangebracht op de posities zoals indicatief aangeduid op de definitieve verkooptekening en volgens de zogenoemde nul-installatietekening van de sanitair showroom. Bij tegenstrijdigheden in installatiepunten op één van beide tekeningen prevaleert de nul-installatietekening van de sanitair showroom. Het type sanitair wordt uitgevoerd volgens het document Uitvoeringsniveau Woningen. Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

Tegelwerk

Het tegelwerk in de sanitaire ruimten in de woning wordt uitgevoerd tot aan plafondhoogte in de badkamer(s) en tot ca. 1,5m in het toilet volgens het document Uitvoeringsniveau Woningen, waarbij een keuze gemaakt kan worden uit een aantal tegels van het zogenoemde Elite-pakket. Indien geen of niet tijdig voor sluitingsdatum een keuze wordt gemaakt worden de volgende tegels standaard toegepast:

Wandtegel - W02 (glans wit) en kleurvoeg wit;

Vloertegel - 2361 - CT62/R10 (donker grijs) en kleurvoeg standaard grijs.

Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

Meer- en minderwerk

Kopers van de woningen worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst, mits deze wijzigingen nog mogelijk zijn gegeven de benodigde tijd voor bouwvoorbereiding en inkoop in relatie tot de stand van de bouw, en mits tijdig opdracht wordt gegeven. In de Kopershandleiding treft u meer informatie aan met betrekking tot meer- en minderwerk wensen.

Mogelijkheden woonwensen

Aanvullende woonwensen welke niet aangeven zijn op de koperskeuzelijst, zoals hierboven beschreven, kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van het appartement deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

Installaties

Riolering/hemelwaterafvoeren

De riolering van de woningen wordt (via gemeenschappelijke rioleringsleidingen) aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente.

Hemelwater op balkons/terrassen/loggia's wordt via hemelwaterafvoeren afgevoerd naar het openbaar riool. De HWA's (hemelwaterafvoeren) zijn gesitueerd aan de buitenzijde van het gebouw, uitzondering hierop zijn enkele HWA's op de 7de verdieping. Deze worden in pandig verwerkt.

Mechanische ventilatie met warmteterugwinning

Elke woning wordt aangesloten op een individuele mechanische ventilatie installatie waarbij gebruik gemaakt wordt van WarmteTerugWinning (WTW-installatie).

Deze installatie verzorgt de luchtafvoer en luchttoevoer via een warmtewisselaar.

Mechanische afzuiging vindt hoofdzakelijk plaats nabij/in de keuken, de badkamer, het toilet en de ruimte die is voorzien van een wasmachine opstelplaats. De mechanische luchttoevoer vindt hoofdzakelijk plaats in verblijfsruimten.

De ventilatiepunten voor de luchtafvoer en luchttoevoer worden aangebracht in/nabij het plafond, zoals aangeduid op de verkooptekeningen. Exacte positie en het aantal ventilatiepunten kunnen na engineering door installateur afwijken van de positie op de verkooptekeningen. De bediening van de mechanische ventilatie bevindt zich op verschillende punten in de woning. In de badkamer bevindt zich een puls schakelaar waarbij de ruimteafzuiging in een hogere stand geschakeld kan worden indien nodig. De WTW-unit wordt automatisch aangestuurd door middel van CO2 meters welke in elke verblijfsruimte zijn gesitueerd. De locaties van deze sensoren zijn aangeduid op de verkooptekeningen.

Warm- en koudwaterinstallatie

De installatie die de warmte opwekt, is niet in het appartement te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte, het warmtapwater geproduceerd.

Voor de koudwatervoeding wordt vanaf de warmtemeter een koudwaterinstallatie aangebracht waarop de sanitaire toestellen, de keuken en de wasmachine in de woning worden aangesloten. De waterwoningen (begane grond) hebben standaard een buitenkraan, daarnaast is er nabij de centrale hoofdentree een buitenkraan gesitueerd.

Gas

Het gebouw en de woning wordt niet aangesloten op het gasnet.

Verwarming en koeling

Elke woning wordt aangesloten op een warmte- en koudeinstallatie. De woning wordt voorzien van vloerverwarming en – vloerkoeling. Het gaat hierbij om stadsverwarming. De warmte wisselaar hangt in de meterkast. Koeling vindt plaats middels een compressor koel machine. Zowel de warmte als koude wordt geëxploiteerd door Vattenfall (voorheen NUON).

Het overschakelen van verwarmen naar koelen van de woning en vice versa dient handmatig te gebeuren. Het is niet mogelijk om één ruimte te koelen en de overige ruimten te verwarmen. De badkamer is hier een uitzondering op, deze dient altijd verwarmt te zijn in verband met condensvorming.

De capaciteit van de warmte installatie van deze woning wordt berekend volgens de eisen van ISSO publicatie nr. 50 "Kwaliteitseisen verwarmingsinstallaties appartementen". Waarbij in de woning de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, en een

in werking zijnde mechanische (balans)ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit.

Verblijfsruimten	20 graden Celsius
Verkeersruimten	15 graden Celsius
Badruimte	22 graden Celsius

Om het warme-/koude water gelijkmatig in uw woning te verdelen wordt er tenminste één verdeler opgesteld. In de meeste woningen is deze verdeler gesitueerd in de technische ruimte, in de woningen waar dit niet mogelijk is wordt de verdeler voorzien van een aftimmering.

Thermostaten

In de woonkamer en overige verblijfsruimten wordt een thermostaat aangebracht. De woonkamerthermostaat is leidend voor de overige naregelingen (ruimteregelaars) per verblijfsruimte. Deze naregelingen geven een beperkte mogelijkheid de temperatuur in een ruimte een paar graden te beïnvloeden.

De woonkamerthermostaat geeft eveneens een beperkte mogelijkheid de temperatuur te beïnvloeden omdat vloerverwarming/-koeling voor een vrij constante temperatuur in de woning zorgt en de ruimtetemperatuur daarom niet snel wijzigt.

Vloerafwerking

In de winter wordt uw vloer gebruikt voor het afgeven van warmte aan de vertrekken. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand van de door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. De maximale isolatiewaarde van uw vloerafwerking moet kleiner of gelijk zijn aan 0,10 m² K/W. Wij adviseren u hiermee rekening te houden in overleg met uw vloerleverancier.

Voor de vloerafwerking zal er onder de binnendeuren in principe een ruimte zijn van circa 2 cm. U of uw leverancier dient dit voor aanschaf van uw vloerafwerking ter plaatse te controleren en na te meten.

Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de voorschriften van de netbeheerder en de NEN 1010. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn als inbouw

uitgevoerd. Elektra-aansluitpunten ter plaatse van vloeren worden in daartoe geëigende vloerdozen/-potten aangebracht, dit uitgezonderd ter plaatse van kookeiland-opstelplaatsen. Elektra in badkamers wordt waar nodig spatwaterdicht afgemonteerd. De vloer van de badkamer wordt voorzien van aarding. De wandcontactdozen in verblijfsruimten worden grotendeels op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht, zie tabel hieronder voor een verdere specificatie van de hoogtes van de WCD's in de woning.

Specificatie	Hoogte
WCD algemeen	Ca. 30 cm boven vloer
WCD verdeler vloerverwarming	Ca. 95 cm boven vloer
WCD gecombineerd met schakelaar	Ca. 105 cm boven vloer
WCD boven aanrechtblad	Ca. 120 cm boven vloer
Thermostaat / CO ₂ sensor / videofoon	Ca. 150 cm boven vloer
Wandlichtpunt	Ca. 180 cm boven vloer

De elektrameters voor de woningen komen in de meterkast in/nabij de woning. Het verschilt per woning of de meterkast in of nabij de woning is gesitueerd. Dit is aangegeven op de verkooptekeningen. Indien de meterkast op de gang gelegen is worden de groepenkast, het signaal overname punt en ISRA punt in de technische ruimten aangebracht. Nabij de woningvoordeur wordt een beldrukker en schel aangebracht.

In de vluchtwegen vanuit de verblijfsruimten worden waar nodig rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat de rookmelders binnen de woning onderling zijn gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

De gemeenschappelijke entrees, lifthallen, gangen, trappenhuis, fietsenstallingen, garage, installatieruimten en dergelijke worden voorzien van verlichting. Indien vereist wordt een noodverlichtingsinstallatie aangebracht met de

benodigde vluchtweg- en oriëntatieverlichting. Alle bovengenoemde collectieve voorzieningen worden aangesloten op de centrale voorzieningen installatie, welke deels wordt voorzien van tussenmeters voor verrekening van kosten van gebruik/verbruik. Het gebouw wordt via een gebouw-trafostation met inkoopstation aangesloten op het openbare net. Het dak wordt voorzien van PV-panelen. De opgewekte energie door de PV-installaties dient voor de centrale installatie beschikbaar te zijn en dient aan het net worden terug geleverd.

Keuken-opstelplaats

In de Verkooptekeningen zijn de keuken-aansluitpunten nabij de keuken-opstelplaats indicatief weergegeven. Aansluitpunten ter plaatse van keukeneiland-opstelplaatsen worden ter plaatse van de vloer "op de rol" afgemonteerd (elektra) dan wel afgedopt (water- en/of riolaansluitingen).

Overige gemeenschappelijke voorzieningen

Toegankelijkheid, intercom-/videfoon en postkasten

De woningen zijn vanaf de openbare weg toegankelijk via de hoofdentree aan de Piekstraat. Daarbij wordt voor bezoekers ook gebruik gemaakt van het systeem Residential Flow welke gesitueerd is in de centrale entreehal aan de Piekstraat en de zijentree aan het Piekplein.

De postkasten voor de woningen worden gesitueerd in de centrale entreehal. Hier is ook de mogelijkheid voor pakketbezorgers de pakketjes achter te laten in een ophaal voorziening.

Toegang tot het gebouw wordt geregeld middels het systeem Residential Flow van KONE. De bewoners van de woningen krijgen een melding op hun telefoon/tablet door middel van een applicatie. Via deze applicatie kunnen de elektrisch aangestuurde hoofdentreedeeuren aangestuurd worden. Overdag is de centrale entreehal openbaar gebied, dit i.v.m. de post- en

pakketbezorgers. De toegangsdeur tot de centrale kern van het woongebouw, waarin met de lift naar de desbetreffende verdieping gegaan kan worden, is ten alle tijden afgesloten. Toegang tot de centrale kern is mogelijk via de Residential Flow van KONE. Daarnaast biedt Residential Flow de mogelijkheid om de liften (personen en auto) van afstand op te roepen zodat er minimale wachttijd is voor beide genoemde liften.

Na een nader te bepalen tijd wordt er een tijdsslot op de toegangsdeur naar de centrale entree ingesteld zodat er geen ongenodigde gasten toegang krijgen tot de centrale hal. Toegang tot het gebouw kan dan enkel via Residential Flow, zowel voor bezoekers als voor bewoners.

Alle algemene deuren in algemene ruimte worden aangesloten op het Residential Flow van KONE. Dit houdt in dat hier, in de basis, geen sleutels voor nodig zijn. De woningentreedeeuren zijn in tegenstelling tot de deuren in algemene ruimten wel enkel te openen d.m.v. een sleutel. Ook de overige deuren in de verkeersruimten, zoals werkkast, schachtdeur etc. worden voorzien van een slot welke te openen is d.m.v. een sleutel.

De deuren bij de fietstrap en van de fietsenstallingen worden voorzien van elektrische deuropeners, welke van binnenuit worden aangestuurd middels bewegingsmelders en van buitenaf middels het Residential Flow systeem.

Gemeenschappelijke hoofdentrees, trappen(huizen), gangen

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de begane grondvloer van de waterwoningen ,P=0.

De hoogtematen worden op de verkooptekeningen aangegeven ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.). P=0 ter plaatse van Piekstraat is ca. 3,60 + N.A.P.

De vloeren van de gemeenschappelijke hoofdentrees worden voorzien van een schoonloopmat en vloertegels. De wandafwerking in de hoofdentrees is een betonstuc wand-

afwerking. In de hoofdtrappen en overige verkeersruimten worden waar nodig een akoestische plafondafwerking aangebracht. Op diverse verdiepingen hangt een kabelgoot van de NUTS bedrijven aan het plafond.

De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis zijn gemaakt van beton. De trappen en bordessen worden daar waar nodig voorzien van een hekwerk en/of muurleuning. De lifthallen en woningtoegangsgangen worden voorzien van marmoleum in kleur. De trap in het vluchttrappenhuis is gemaakt van thermisch verzinkt staal.

Overige

Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling 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).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw appartement beschikbaar worden gesteld. Uw appartement wordt zonder keuken

opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete appartement, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of 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:

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per 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!

Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Bij de KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en

plichten. Nadat u de 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.

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.

Kleur- en materialenstaat

Materialen en kleuren exterieur	
Metselwerk	Rood-bruin
Strekmetaal	Signaal-bruin
Gevelbeplating geprofileerde staalplaat	Alu zink
U profielen gevel – hoofdstructuur	Alu zink
Gevelbeplating balkons Rockpanel	Koper Bruin
Balkons prefab beton	Beton standaard grijs
Hekwerken	Glaspaneel met boven/onder regel met balluster
Privacy schermen	Brute draadglas in profiel Grijs
Kozijnen / puien aluminium buiten	Koper bruin / donker grijs
Kozijnen / puien aluminium binnenzijde buitenkozijnen	Grijs
Gevelbeplating tussenblok auto en fietsenstalling geperforeerde metalen panelen	Antraciet

Materialen en kleuren interieur			
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entreehal begane grond	Grijze tegels met schoonloopmat	Betonstuc	Wit stucwerk
Voorportaal lift begane grond	Grijze tegels	Betonstuc	Wit stucwerk
Algemene gang waterwoningen	Grijze tegels	Tegelwerk tot 1,5 m, vanaf 1,5 m wit spuitwerk	Aluminium roosterplafond
Voorportaal lift verdiepingen	Lichtgrijze marmoleum	Wit glasvliesbehang	Wit akoestisch spuitwerk
Verkeersruimte op verdiepingen	Lichtgrijze marmoleum	Wit glasvliesbehang	Wit akoestisch spuitwerk
Fietsenstalling tussengebouw begane grond	Beton klinkers antraciet	Antraciet geperforeerde metalen panelen, metselwerk en beton	Beton
Fietsenstalling tussengebouw eerste verdieping	Gevlinderde betonvloer	Antraciet geperforeerde metalen panelen, metselwerk en beton	Beton
Fietsenstalling eerste verdieping as 2-4	Gevlinderde betonvloer as 2-3 Zandcement Dekvloer as 3-4	Oranje bruin roosterpanelen, wit stucwerk en beton	Beton
Parkeergarage	Parkeerdek voorzien van lichtgrijze coating	Beton, kalkzandsteen vellingblokken en signaal-bruin strekmetaal	2e verdieping Beton 3e verdieping grijze houtwolcementplaten

Terminologie bouwbesluit:

Verblijfsruimte:	Woonkamer Keuken Slaapkamer
Verkeersruimte:	Hal en overloop
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Berging Trapkast Installatieruimte
Technische ruimte:	Meterruimte

Algemene projectgegevens

Projectnaam

Piekstraat te Rotterdam

Bestemmingsplan

Punt Piekstraat

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.

p/a Oostmaaslaan 71

Postbus 4422

3006 AK Rotterdam

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.

p/a Graafsebaan 3

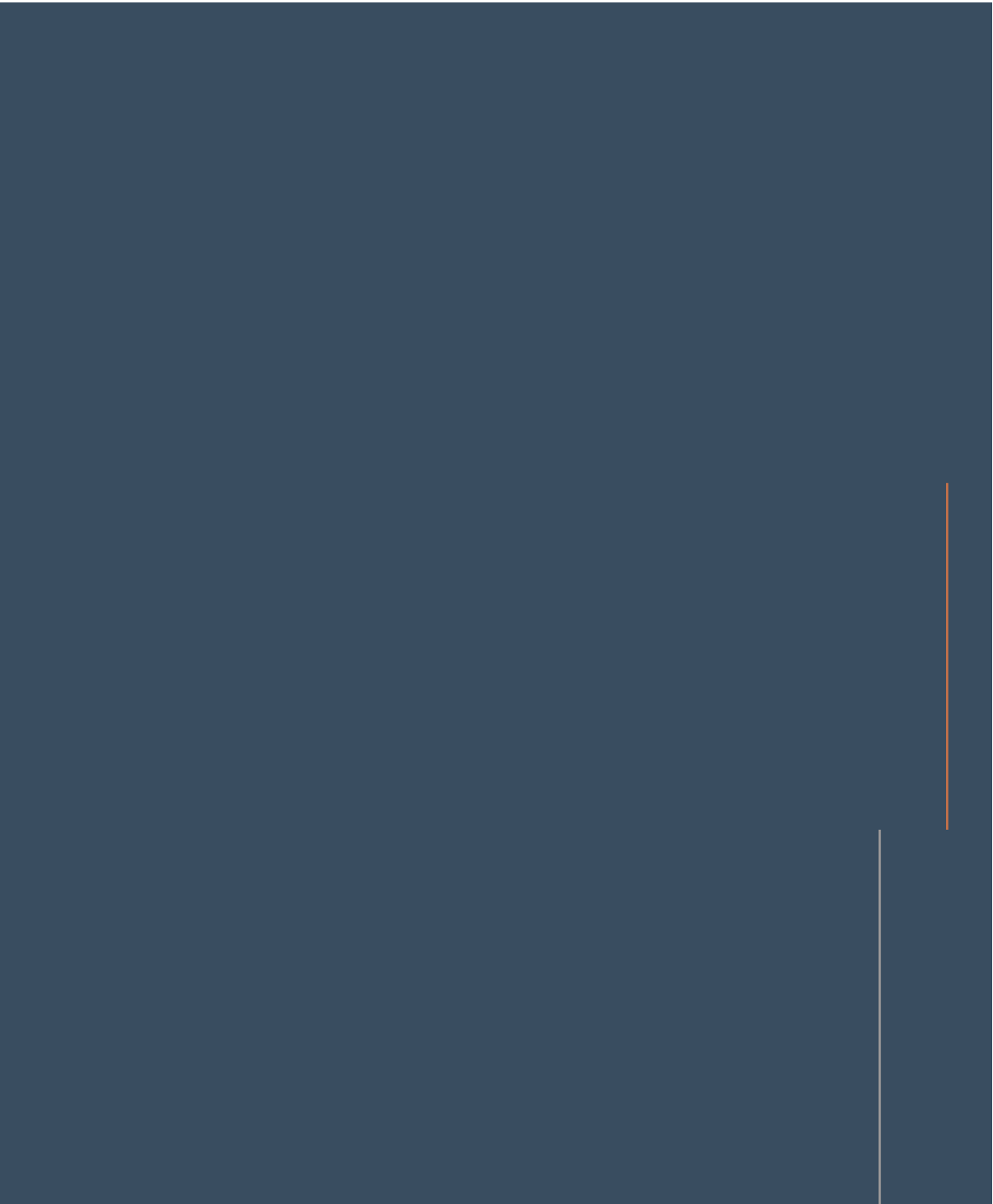
5248 JR Rosmalen

Architect

KCAP Rotterdam

Piekstraat 27

3071 EL Rotterdam



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