

# KADE NOORD

BUITENGEWOON WONEN AAN DE NOORDERHAVEN



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING BLOK D - F

ROYALE KADEWONINGEN AAN EN NABIJ DE NOORDERHAVEN IN ZUTPHEN  
FASE 2 — WONINGEN



## Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw woning, 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 woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

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

**Correspondentieadres:**  
Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus 197  
3800 AD Amersfoort  
kopersbegeleidingoost@heijmans.nl  
**Bezoekadres:**  
Plotterweg 24  
3800 BB Amersfoort



## Technische omschrijving

### De woningen:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
Algemeen		Rondom het appartement/ de woningen	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Terreinafscheiding tussen de woningen grenzend aan binnenhof	Veldesdoorn (Acer Campestre) o.g., ca. 1,8 m1 hoog	Conform de verkooptekening	
Privéterras binnenhof		Conform de verkooptekening	Afmeting terras ca. 4,8 x 3,6 m Verharding type: Oud Hollands grootformaat betontegel afmeting 1,2 x 2,4 m1, kleur grijs
<b>Riolering</b>			
Systeem	Kunststof buizen		Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater. Het regenwater wordt door middel van een infiltratiesysteem met elektronisch gestuurde overstortvoorziening geïnfiltreerd in het binnenhof
<b>Kelderberging</b>			
Berging/ keldervloer	Beton	Kelderberging	In het werk gestort, monoliet afgewerkt
Kelderwand	Kalkzandsteen, vellingblokken	Wand tussen parkeerkelder en kelderberging	
	Beton	Wand tussen kelderberging en kruipruimte	
Plafond	Beton		Onderzijde breedplaatvloer onafgewerkt
Bergingskozijn	Hardhout		60 minuten brandwerend
Bergingsdeur	Samengestelde houten deur		60 minuten brandwerend voorzien van deurdranger, dichte vlakke deur voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning
Elektra		Kelderberging	1 stuk dubbele wandcontactdoos 1 stuk schakelaar 1 stuk plafondlichtpunt 1 stuk rookmelder
<b>Fundering en vloeren</b>			
Fundering	Beton	Fundering parkeerkelder	Funderingsbalken en poeren op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van sonderingen en berekeningen constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Breedplaatvloer en deels geïsoleerde kanaalplaatvloer (Rc 3,5 m²K/W ). Onderzijde breedplaatvloer afgewerkt met geïsoleerde onafgewerkte houtwolcementplaat ter plaatse van parkeerkelder
Vloerluik	Vezelcementplaat	Begane grond	Geïsoleerd luik met ring in een verzinkt stalen matrاند. Ter plaatse van de voordeur is een kruipluik voorzien van de bereikbaarheid van de kruipruimte
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste verdieping en volgende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
<b>Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
Straatgevel buitenspouwblad	Belgisch hardsteen, gezoet	Plint, Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W
	Metselwerk voorzien van keimwerk o.g.	Gevel Blok D, Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W
	Terugliggende strook metselwerk voorzien van keimwerk o.g.	Naast de kozijnen Blok D ter plaatse van 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	
	Voegwerk	Gevel Blok D, ter plaatse van metselwerk	Onderdeel van het keimwerk

BLOK D - F

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
	Fijn korrelige sierpleister	Gevel Blok F, Conform verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde: Rc = 4,5 m²K/W
	Prefab beton	Betonbalk in de gevel ter plaatse van het dakterras. Conform de verkooptekening	Kleur beton grijs
Binnenhofgevel buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel, Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W
	Voegwerk	Gevel, ter plaatse van metselwerk	Kleur licht grijs
Binnenspouwblad	Beton	Straat- en binnenhofgevel	
Woningscheidende wanden	Beton / (hoofddraagconstructie)	Dragende wanden	De woningscheidende wanden zijn massief uitgevoerd.
Binnenwanden	Gasbeton/ gipsblokken	Alle scheidingswanden op de begane grond en de verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 70/100mm
	Beton	De wand tussen kantoor/ hobbyruimte en keuken ter plaatse van blok D	
Dichte borstwering	Gasbeton	<u>Blok D:</u> Ter plaatse van vide <u>Blok F:</u> Ter plaatse van afscheiding tussen begane grond en tuinniveau	Hoogte ca. 1 meter
<b>Daken</b>			
Dakbedekking	Kunststof dakbedekking	Dak	Isolatiewaarde plat dak: Rc = 6,0 m²K/W
Dakterrassen	Kunststof dakbedekking	Conform de bouwnummer matrix	Isolatiewaarde plat dak: Rc = 6,0 m²K/W en voorzien van betontegels op tegel dragers, afmeting 50 x 50 cm, in de kleur grijs
Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Ter plaatse van het dak	Ten behoeve van rioolontluchting, cv- en mv installatie. Exacte positie nader te bepalen
Dakrand	Aluminium	Ter plaatse van het dak	Daktrim, kleur volgens kleur- en materialenstaat
Muurafdekker	Prefab beton	Ter plaatse van dakterras	Afdekbands, beton
Spuwers/ noodoverstort	Metaal		Aantal en positie volgens berekening constructeur
Luifel	Staal	Ter plaatse van entree deur, conform verkooptekening	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
<b>Gevelopeningen</b>			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Straatgevel (verdekt achter metselwerk) en binnenhofgevel (in het zicht)	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Buitenzijde uitgevoerd met een CLK (houtverbindings-look) verbinding en glad van structuur. De binnenzijde uitgevoerd met 45 graden verbindingen en glad van structuur
	Aluminium	De verdiepingshoge kozijnen ter plaatse van de 1 <sup>e</sup> verdiepingen aan de straatgevel, blok D	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Entree deur kozijn	Kunststof	Toegangskozijn woning	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Entree deur	Samengesteld geïsoleerde houten deur	Toegangsdeur woning	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat Voorzien van glasstrook en brievenbus
Gevel dragers en lateien	Staal	Opvang metselwerk, o.a. boven buitenkozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Paneel boven buitenkozijnen	Kunststeen	Blok F, bouwnummer F.1 en F.2, ter plaatse van de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping (straatgevel)	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Onderzijde gevelkozijnen met borstwering aan de binnenzijde, met uitzondering van de openslaande deuren van het dakterras	Kleur wit gemêleerd (Bianco C)

BLOK D - F

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
	Multiplex	Borstwering ter plaatse van het dakterras	
Waterslagen	Prefab beton	Onderzijde gevelkozijnen aan de buitenzijde van de straatgevel	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	Aluminium	Onderzijde gevelkozijnen aan de buitenzijde van de binnenhofgevel	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Binnenkozijnen en -deuren</b>			
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen	Plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlichten
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deuren	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als stompe deur, de meterkast is voorzien van een ventilatiesleuf onder- en bovenin de deur
Deurkrukken	Aluminium	Binnendeuren	Met bijbehorende rozetten
Sluitwerk	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
Meerpuntssluiting met cilinderslot		Entredeur, kelderbergingsdeur en (dak)terrasdeuren	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, voorzien van kerntrekbeveiliging, gelijksluitend
Meerpuntssluiting met raamkruk		Draai-kiepramen (ook ter plaatse van franse balkons)	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
<b>Beglazing</b>			
Algemeen			Waar nodig wordt brandwerend en/of veiligheidsglas toegepast. Het is mogelijk dat deze beglazing een andere kleurtint heeft dan de standaard beglazing.
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas
Glazen balustrade	Gelaagd glas in een metalen frame	Ter plaatse van dakterras (blok F bouwnummer F.3 en F.4), conform verkooptekening	
<b>Binnenwandafwerking</b>			
Behangklaar		Conform de 'staat van afwerking'	Geschikt om te behangen
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk pakket Elite 2018 hoogte conform 'staat van afwerking' De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal), uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk pakket Elite 2018 hoogte conform 'staat van afwerking' De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal), uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
Spuitwerk	Spuitpleister	Conform de 'staat van afwerking'	
Voegwerk		Ter plaatse van keramische tegels	Het wandtegelwerk wordt standaard lichtgrijs gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel
<b>Plafondafwerking</b>			
Spuitwerk	Spuitpleister	Conform de 'staat van afwerking'	Met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
Verlaagd plafond	Gipsplafond	Ter plaatse van het toilet	Voorzien van spuitwerk
<b>Vloerafwerking</b>			
Afwerkvloer	Anhydriet	Alle ruimtes, behoudens de badkamer en kelderberging	Zwevend uitgevoerd (dat wil zeggen: niet direct aangebracht op de constructieve betonvloer maar losgekoppeld, op een isolatielaag)
	Cementdekvloer	Badkamer	

BLOK D - F

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk pakket Elite 2018, het legpatroon op de verkooptekening betreft een arcering en is indicatief weergegeven
		Douchehoek	Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd
Voegwerk		Ter plaatse van keramische tegels	Het vloertegelwerk wordt standaard grijs gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel
Dorpels	Kunststeen	Badkamer en toilet	Kleur antraciet
<b>Trappen en hekwerken</b>			
Vaste trap	Vurenhout	<u>Blok D:</u> Begane grond – Tuinniveau Tuinniveau – Insteek <u>Blok F:</u> Begane grond – Tuinniveau Tuinniveau – 1 <sup>e</sup> verdieping	Dichte trap
		<u>Blok D:</u> Kelderberging – Begane grond Insteek – 1 <sup>e</sup> verdieping 1 <sup>e</sup> verdieping – 2 <sup>e</sup> verdieping 2 <sup>e</sup> verdieping – 3 <sup>e</sup> verdieping <u>Blok F:</u> Kelderberging – Begane grond 1 <sup>e</sup> verdieping – 2 <sup>e</sup> verdieping 2 <sup>e</sup> verdieping – 3 <sup>e</sup> verdieping	Open trap
Traphek	Vurenhout	<u>Blok D:</u> 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping <u>Blok F:</u> 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	Trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek
Leuning	Hardhout		Langs één zijde aangebracht
Hekwerk	Metaal	Frans balkonhekken Blok D en Blok F (bouwnummer F.1 en F.2) ter plaatse van 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping, straatgevel	Strippenhekwerk, kleur volgens kleur- en materialenstaat
	Metaal	Hekwerk ter plaatse van aluminium kozijnen 1 <sup>e</sup> verdieping Blok D	Strippenhekwerk, kleur volgens kleur- en materialenstaat
	Metaal	Hekwerk ter plaatse van dakterras aan straatgevel ter plaatse van Blok D en F (bouwnummer F.1 en F.2), conform de verkooptekeningen	Strippenhekwerk, kleur volgens kleur- en materialenstaat
	Gelaagd glas in metalen frame	Dakterras hekwerk, conform de verkooptekening	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
<b>Diverse afwerkingen</b>			
Trapgatafwerking	Multiplex	Trapgat	Geschilderd
Vloerplinten			Er worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd
Terrasafscheiding op dakterras	Plantenbak voorzien van beplanting		Kleur antraciet
<b>Schilderwerk</b>			
Water gedragen	Acrylaatverf	Aftimmeringen en traphek/ trapboom/ trapspil	Indien onderzijde dichte trap in het zicht wordt deze afgeschilderd. De trap treden en stootborden worden niet afgeschilderd Kleur wit
<b>Keukeninrichting</b>			
Keuken		Positie en aantal aansluitingen conform 0 tekening van de projectleverancier	De VON prijs is inclusief een keukencheque met projectvoorstel ter waarde van €15.000,- incl. BTW. De keuken wordt na oplevering geplaatst.
<b>Hemelwaterafvoeren en goten</b>			
Hemelwaterafvoeren	Kunststof, voorzien van een aluminium afdekkap in het gevelvlak	Straatgevel, positie conform verkooptekening	Voorzien van een bladvanger, de afvoeren lozen op een filterbak afgedekt met een aluminium filterrooster



Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
	Zink, rond	Binnenhofgevel, positie conform verkooptekening	Voorzien van een bladvanger, de afvoeren lozen op een filterbak afgedekt met een aluminium filterrooster
<b>Waterinstallatie</b>			
Leidingsysteem			De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de in de meterkast geplaatste watermeter naar de hieronder omschreven tappunten voor koudwater. Vanaf de CV-ketel worden de leidingen naar de tappunten voor warmwater aangelegd.
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan en vaatwasser), toilet, fontein, douche, wastafel, CV-ketel en wasmachine	
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan), douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
<b>Sanitair</b>			
Wasmachine	Kraan en afvoer	Opstelplaats conform de verkooptekening	Wasmachinekraan, gecombineerde afvoer voor wasmachine en condensdroger.
Toilet		Uitvoering conform de 0-tekening van de projectleverancier	Afwerking conform sanitair pakket Elite 2018
Badkamer		Uitvoering conform de 0-tekening van de projectleverancier	Afwerking conform sanitair pakket Elite 2018
<b>Gasinstallatie</b>			
Leidingsysteem			Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt een gasleiding aangebracht van naar de hieronder omschreven aansluitpunten
Aansluitpunten gas	Kunststof	Technische ruimte	Aansluitpunt CV-ketel. Uitgangspunt is elektrische koken, er wordt standaard géén gasaansluiting ten behoeve van koken naar de keuken aangelegd.
<b>Verwarmingsinstallatie</b>			
CV-ketel			HR gecombineerde warmwater en verwarmingsketel CW4
Vloerverwarming	Kunststof	In de afwerkvloer	De ruimten worden uitgevoerd met lage temperatuur (LT) vloerverwarming, voorzien van een digitale ruimtethermostaat Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden
Leidingsysteem	Kunststof		Positie verdelers vloerverwarming conform verkooptekening. Informeer bij uw vloerleverancier over vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming
Elektrische radiator	Staal	Badkamer	Exacte positie en afmeting nader te bepalen aan de hand van de transmissieberekeningen. Fabricaat Plieger Palermo o.g., kleur wit
Ruimtethermostaat		Woonkamer	Kamerthermostaat in woonkamer aangesloten op de huisautomatisering, inclusief ruimteregeling
Ruimteregeling		Verblijfsruimten en badkamer	In deze ruimten wordt een regeling opgenomen waarmee het mogelijk is om de ruimte onafhankelijk van de woonkamer te verwarmen
Temperaturen		Conform de 'staat van afwerking'	De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
Ventilatievoeder	Roosters	Conform de verkooptekening boven gevelkozijnen, positie indicatief weergegeven	Zelfregulerende roosters, lengte en aantallen volgens berekeningen. Waar nodig worden in verband met voorschriften susroosters toegepast
Mechanische afzuiging	MV unit	Techniek ruimte	CO2-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem, opgehangen aan het plafond
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer	Voorzien van CO2-sensor
Afzuigventielen	Kunststof	Indicatief aangegeven op de verkooptekening; exacte positie nader te bepalen	Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten, het uitgangspunt is een recirculatiekap. De posities van de MV-ventielen kunnen niet worden verplaatst.
<b>Elektra</b>			
Volgens voorschriften KEMA-keur, NEN 1010		Conform de verkooptekening	Inbouw uitvoering behoudens de meterkast en kelderberging, welke als opbouw uitvoering worden aangebracht Aantal groepen: 9 stuks Aantal aardlekschakelaars: 3 stuks Wandcontactdoos op aparte groep: 3 st. t.b.v. algemeen 1 st. t.b.v. wasmachine 1 st. t.b.v. condensdroger 1 st. t.b.v. elektrische koken 1 st. t.b.v. vaatwasser 1 st. t.b.v. (combi)oven 1 st. t.b.v. omvormer
Aansluitpunten keuken		Keuken	1 st. wandcontactdoos t.b.v. elektrische koken perilex 2 x 230V maximaal 7,5 Kw 1 st. wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 st. wandcontactdoos t.b.v. (combi)oven 2 st. wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik 1 st. wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap 1 st. wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 st. loze leiding t.b.v. (combi)magnetron 1 st. loze leiding t.b.v. boiler
Wasmachine/ droger		Conform de verkooptekening	Aansluiting voor wasmachine en condensdroger, elk op een aparte groep
Rookmelders		Conform de verkooptekening	De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning. De rookmelders zijn onderling gekoppeld.
Buitenlichtpunt		Entreedeur	Inclusief verlichtingsarmatuur
		(dak)terras	Exclusief verlichtingsarmatuur
PV-panelen		Op de daken, conform verkooptekening	Elke woning is gekoppeld aan een 6 stuks PV panelen. De opgewekte energie wordt direct aangesloten op de meterkast (op een aparte groep). De stroomopwekking van de pv panelen is ten gunste van de stroombehoefte van het huishouden. De PV panelen vallen (per blok) onder het gemeenschappelijke deel van het betreffende blok en bewoners van het blok dragen naar rato van het aantal gekoppelde PV panelen bij de aan (onderhoud) kosten.
Schakelmateriaal		Conform de verkooptekening	Busch Balance SI o.g, kleur wit Hoogte elektra: Hoogte boven de vloer gemeten tot hart elektradoos - schakelaars: ca. 105 cm + vloer - wandcontactdozen: ca. 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: ca. 120 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer ca. 105 cm + vloer - loze leidingen / CAI / UTP: ca. 30 cm + vloer - thermostaat + bediening mv: ca. 150 cm + vloer - ruimteregelaar: ca. 150 cm + vloer - wandlichtpunten badkamer ca. 180 cm + vloer, - wandcontactdoos MV unit: ca. 240 cm + vloer - deurbel: ca. 150 cm + vloer

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Aansluiting UTP		Conform de verkooptekening	UTP CAT5e bedraad en afgemonteerd vanaf de meterkast
Aansluiting CAI		Conform de verkooptekening	CAI-bedraad en afgemonteerd vanaf de meterkast
Loze leidingen		Conform de verkooptekening	
Elektrische screens		Conform de verkooptekening	Screens worden elektrisch bediend door middel van een schakelaar (1screen per schakelaar) aangesloten op de huisautomatisering

Huisbesturing SlimWonen	
De woning wordt standaard uitgerust met huisbesturing. Hiermee kunt u uw woning op een interactieve manier bedienen. Uw woning 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). 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.
*	Koppeling met smartphone en/of tablet: Slim Wonen 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 bedienfunctionaliteit te krijgen, dient u de huisbesturing na oplevering aan te sluiten op uw eigen internetmodem. Na koppeling met uw internetmodem heeft u de mogelijkheid om ook buitenshuis uw huisbesturing te bedienen. Van Heijmans ontvangt u een voucher voor een gratis driejarig abonnement op een beveiligde verbinding tussen uw mobiele apparaat en uw huisbesturing, via uw eigen my Busch-Jaeger account. Daarnaast kunt u via een in-app aankoop spraakbesturing aanschaffen.
Schakelbare wand-contactdozen	In de woonkamer is de stroomvoorziening naar drie standaard wandcontactdozen geschakeld. Deze wandcontactdozen zijn herkenbaar aan de LED-verlichting, 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 huis automatisch ingeschakeld (voorgeprogrammeerd).
Inzicht in uw energieverbruik	In de meterkast wordt een energiemonitor geplaatst, die wordt aangesloten op de slimme meter van de netbeheerder. Slim Wonen geeft u via de energiemonitor inzicht in uw elektriciteits- en gasverbruik. Na oplevering van uw huis 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 iOS of Android app inzicht in uw momentele en historische energieverbruik.
Overige informatie	
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en de kalkzandsteenwanden. Dit houdt in dat er 'extra' verticale naden komen om scheurvorming te voorkomen. De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door diverse leveranciers uitgewerkt en staan daarom nog niet op de verkooptekening 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.
Scheurvorming vloeren	Uw woning is voorzien van een zwevende afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Voor vloerafwerking is het 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 m <sup>2</sup> .K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.
Zwevende dekvloer	Uw woning is voorzien van een zwevende afwerkvloer. Wij willen u erop wijzen dat een eventuele harde (bijvoorbeeld tegels) vloerafwerking direct op de dekvloer aangebracht dient te worden, dus zonder verende tussenlaag. De vloerafwerking dient wel los gehouden te worden van de randen.

HR++ isolatieglas	De beglazing voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit, aanvullende voorzieningen zoals omschreven in NEN norm 3569 omtrent letselwering zijn uitgesloten en niet opgenomen.
PV panelen	Appartementen met 6 of meer pv panelen krijgen een omvormer in de woning, positie conform verkooptekening. Appartementen met minder dan 6 pv panelen krijgen geen omvormer in het appartement. Bij minder dan 6 pv panelen wordt er gewerkt met micro omvormers achter het pv paneel. Omvormers in appartementen zijn pas toepasbaar vanaf 6 pv-panelen, met minder pv-panelen is dit technisch anders ingericht met micro omvormers.

### Terminologie bouwbesluit:

Verblijfsruimte:	Woonkamer Keuken Eetkamer Slaapkamer 1/ 2/ 3/ 4 Kantoor/ hobby ruimte
Verkeersruimte:	Hal Trapopgang Overloop
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Berging Kelderberging Wasmachinekast (WK)
Meterruimte:	Meterkast
Technische ruimte:	Techniek kast (TK)
Buitenruimte:	Terras Dakterras

### Algemene ruimte (parkeerkelder):

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
Aanleg	Grond / substraat	Binnenhof	Het binnenhof wordt voorzien van beplanting en bestrating (in de vorm van halfverharding). Een indicatie van de inrichting wordt weergegeven op de situatietekening.
Verlichting		Binnenhof	Aangesloten op de algemene gebouwvoorzieningen
Poort	Staal	Ter plaatse van de toegangen naar de binnenhof tussen Blok A en J en tussen Blok B en C.	Door VvE af te sluiten poort
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainers	In openbaar gebied door gemeente te realiseren	
<b>Parkeren</b>			
Parkeren		Parkeerkelder, de genummerde parkeerplaatsen zijn aangegeven op de keldertekening	Iedere woning beschikt over twee toegewezen en genummerde parkeerplaatsen
Garagevloer	Klinkerbestrating	Rijbanen, parkeerplaatsen en loopstrook voetgangers	
Hellingbaan	Beton	In- en uitrit van de parkeerkelder	Voorzien van hellingbaan verwarming
Speedgate		In- en uitrit van de parkeerkelder	Toegang naar de parkeerkelder alleen voor bewoners middels een afstandsbediening, 1 stuk per parkeerplaats. Toegang fietsers en voetgangers ter plaatse van de uitrit door middel van een loopdeur.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Fundering en vloeren</b>			
Fundering	Beton	Fundering parkeerkelder	Funderingsbalken en poeren op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van sonderingen en berekeningen constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
Ventilatie parkeerkelder			Mechanisch ventilatiesysteem
<b>Elektra</b>			
Armatuur		Parkeerkelder	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
Brandmeldinstallatie en brandscherm		Brandveiligheidsplan nader af te stemmen met de brandweer	Inclusief benodigde vluchtbordjes, brandblusvoorzieningen en droge blusleidingen

### Staat van afwerking in de woning

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
	vloer	wand	plafond	
Hal	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk***	15 °C
Meterkast		Onbehandeld	Onbehandeld	-
Trapopgang	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk***	-
Overloop	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk***	-
Toilet	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woonkamer	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Keuken	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Eetkamer	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Kantoor/hobbyruimte	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Berging	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Techniekkast	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar ** Met uitzondering van de ruimte achter/rondom de CV en schachtdoorvoeren	Spuitwerk ***	-
Wasmachinekast	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Kelderberging	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Slaapkamers	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C

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

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

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

## Kleur- en materiaalstaat (gevels)

De materiaal- en kleurenstaat voor de woning, onder voorbehoud van goedkeuring door de Welstandscommissie, is als volgt:

### Straatgevels Blok D

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Plint	Belgisch hardsteen, gezoet	Grijs	
Metselwerk***	Baksteen	Wit	Voorzien van keimwerk
Geveldragere en lateien	Staal	Grijs wit	Opvang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Prefab beton	Beton grijs	
Muurafdekker	Prefab beton	Beton grijs	Afdekkand ter plaatse van het dakterras
Dakrand	Aluminium	Donkergrijs	Daktrim
Hemelwaterafvoer (afdekkap)	Aluminium	Donkergrijs	In het vlak van de gevel
Buitenkozijnen, -deuren en draaiende delen	Kunststof	Donkergrijs Wit	Buitenzijde van de kozijnen / draaiende delen Binnenzijde van de kozijnen / draaiende delen
	Aluminium	Donkergrijs	De verdiepingshoge kozijnen ter plaatse van de 1 <sup>e</sup> verdiepingen van blok D
Entree kozijn	Kunststof	Donkergrijs	
Entree deur	Samengesteld geïsoleerde houten deur	Parelmoer grijs	
Luifel boven entreedeur	Staal	Donkergrijs	
Hekwerk ter plaatse van het dakterras, de franse balkons en de aluminium kozijnen (1 <sup>e</sup> verdieping Blok D)	Metalen strippenhekwerk	Donkergrijs	
Plat dak	Kunststof dakbedekking	Zwart/ grijs	Op de daken worden zonnepanelen geplaatst
Zonwering (geïntegreerd) ter plaatse van de aan de straatgevel gelegen kozijnen	Doek (screens)	Wit effen	Positie conform tekening

\*\*\* Metselwerk wordt geschilderd met een daarvoor geschikte muurverf

**Straatgevels Blok F**

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Plint	Belgisch hardsteen, gezoet	Grijs	
Gevel	Fijn korrelige sierpleister	Wit	
Waterslagen	Prefab beton	Beton grijs	
Muurafdekker	Prefab beton	Beton grijs	Afdekkband ter plaatse van het dakterras
Dakrand	Aluminium	Donkergrijs	Daktrim
Hemelwaterafvoer (afdekkap)	Aluminium	Donkergrijs	In het vlak van de gevel
Buitenkozijnen, -deuren en draaiende delen	Kunststof	Donkergrijs Wit	Buitenzijde van de kozijnen / draaiende delen Binnenzijde van de kozijnen / draaiende delen
Paneel boven buitenkozijnen	Kunststeen	Wit	Bouwnummers F.1 en F.2, ter plaatse van de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping
Entree kozijn	Kunststof	Donkergrijs	
Entree deur	Samengesteld geïsoleerde houten deur	Parelmoer grijs	
Luifel boven entree deur	Staal	Donkergrijs	
Hekwerk ter plaatse van het dakterras en de franse balkons	Metalen strippenhekwerk	Donkergrijs	Bouwnummers F.1 en F.2
Hekwerk ter plaatse van het dakterras	Gelaagd glas in een metalen frame met balusters	Frame: donkergrijs Glas: blank	Bouwnummers F.3 en F.4
Plat dak	Kunststof dakbedekking	Zwart/ grijs	Op de daken worden zonnepanelen geplaatst
Zonwering (geïntegreerd) ter plaatse van de aan de straatgevel gelegen kozijnen	Doek (screens)	Wit effen	Positie conform tekening

**Binnenhofgevel Blok D en F**

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Metselwerk**	Baksteen	Grijswit	
Gevel dragers en lateien	Staal	Grijswit	Opgang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Aluminium	Bruingrijs	
Dakrand	Aluminium	Bruingrijs	Daktrim
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
Buitenkozijnen en draaiende delen	Kunststof	Bruingrijs Wit	Buitenzijde van kozijnen ter plaatse van metselwerk Binnenzijde van de kozijnen
Plat dak	Kunststof dakbedekking	Zwart/ grijs	Op de daken worden zonnepanelen geplaatst

\*\*Voor een indicatie van de locaties met betrekking tot toegepaste plinten, gevelvlakken en kaders in de gevels zie de geveltekening(en)

### **Verkoopstukken**

De verkoopbrochure, de technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar aan u 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 verkoopbrochure en verkooptekeningen 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 de woning. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit wordt met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is in het overzicht van 'Documenten van Waarmerking' aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken tot de overeenkomst behoren. Dit zijn de contractstukken. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, worden geen rechten 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 verkoopstukken zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen worden geen rechten 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. 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 verkoopbrochure opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. 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 woning 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 contractstukken bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

### **Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie**

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

### **Energieprestatie**

Het woning voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning 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.

### **Mogelijkheden woonwensen**

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

### **Sanitair, tegelwerk en keuken**

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Voor de keuken hebben wij een standaard opstelling betreffende de aansluitingen bepaald, inclusief een bijpassend projectvoorstel en bijbehorend budget (onderdeel van de VON prijs). De keuken wordt altijd ná de oplevering van de woning geplaatst. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de separaat verstrekte 'Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure'.

### **Parkeerplaats**

Bij de woning hoort een parkeerplaats in een half verdiepte garage. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden.

### **Hagenplan / erfafscheiding**

Het groen ter plaatse van de binnentuinen wordt door Heijmans aangebracht. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte groenvoorzieningen in stand te houden en te onderhouden.



### **De vereniging van eigenaars**

Als eigenaar van de woning bent u met de mede-eigenaars in het gebouwblok 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 appartements-/woningeigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouwblok. 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/ woning 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. Aangezien uw woning onderdeel maakt van het complete gebouw, de binnenhof en de parkeergarage valt uw woning ook onder dit recht. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendoms- en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement/ de woning). Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

### **Garantie- en waarborgregeling**

Op de appartementen/ woning 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/ uw woning in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartementengebouw en de woningen 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 de woning 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](http://www.swk.nl)).

Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Onderhoudsadviezen ontvangt u middels de Woonwijzer, die u circa 2 weken voor de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning ontvangt. Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, 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 woning en voor de gemeenschappelijke gedeelten, zie daarvoor de SWK Garantie- en waarborgregeling ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

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

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

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

### **Limitering garantie**

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

## **SWK**

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

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

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Bovenstaande uitleg is informatief bedoeld. Aan deze documentatie kan voor wat betreft de uitleg over de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het gebouw/ uw woning wordt (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en 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.

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

Komt u tot het kopen van een woning, 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 de woning 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.

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

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

- De notariskosten inzake 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 woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

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

### **Levering- / Eigendomsakte**

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

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

De akte en het reglement van splitsing

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

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

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

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;

- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

#### Termijnen en betalingen

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

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

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

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

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

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

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

#### Opleveringsprognose

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.

#### 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 prognose(s) slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

#### Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., worden er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven maken wij de data van deze kijkdagen bekend.

#### Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

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

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

#### Verzekeringen

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

### **Aansluiting / levering van 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 in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Wat betekent dit voor u?

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

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

Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

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

### **Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.**

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Heijmans dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

### **Wet bescherming persoonsgegevens**

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, verwerken wij uw NAW-gegevens om u te informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair-, tegel leverancier, 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, doen wij dit op uw verzoek niet. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider

**Heijmans Vastgoed**  
**Amersfoort, september 2018**

# ELITE sanitair

## douchecombinatie



Grotherm 2000  
Thermostatische  
douchemengkraan



Draingoot

## wastafelcombinatie



Villeroy & Boch  
Architectura wastafel wit  
60 x 47 cm



Grohe Eurosmart  
Cosmopolitan  
Wastafelmengkraan  
M - Size



Spiegel  
60 x 80 cm

# ELITE tegels

## vloertegels 60 x 60 cm



2361-CT60/R10



2361-CT62/R10



2361-CT10/R10



2361-CT70/R10



2361-CT61/R10



2361-CT80/R10

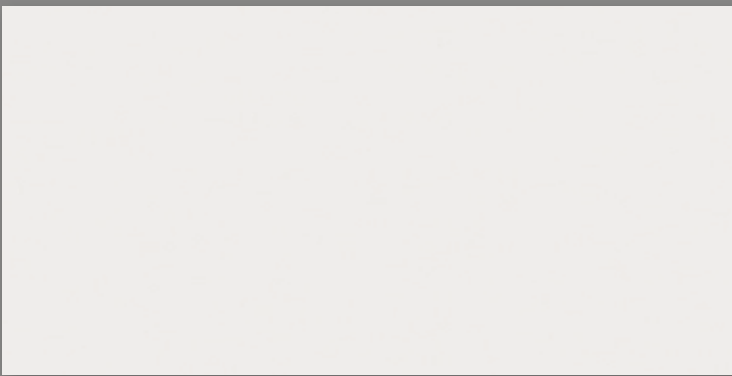
In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

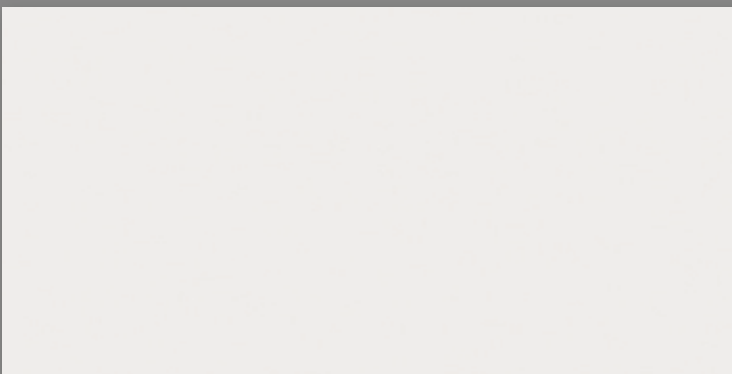
- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 wand- en 1 vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.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

# ELITE tegels

## wandtegels 25 x 50 cm



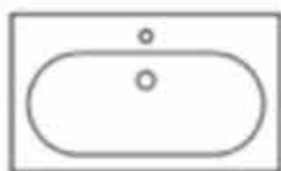
1560-W01



1560-W02

# ELITE sanitair

## wastafelmeubel (conform bouwnummermatrix)



80 cm

**Wastafel 21**  
(keramiek)  
(diepte 46,5 cm)

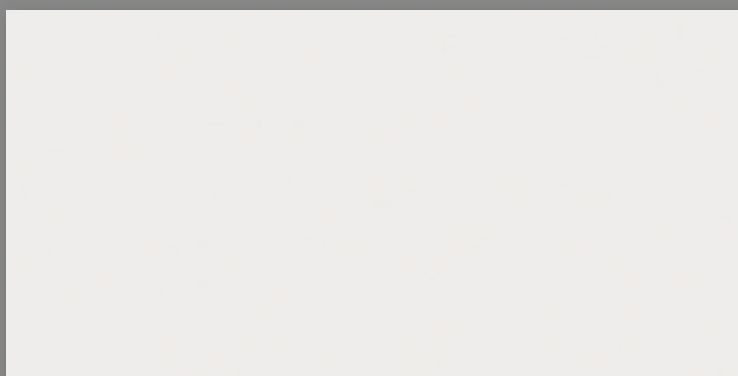


Het wastafelmeubel is van het merk Detremmerie No Limit K met een enkele wastafel No Limit van 80cm breed. De greep is conform de degene welke hier apart is afgebeeld. Helaas zijn er geen afbeeldingen van het meubel zoals deze daadwerkelijk wordt aangeboden voor uw woning. De kleur van het meubel is standaard white 01 voor dit project.

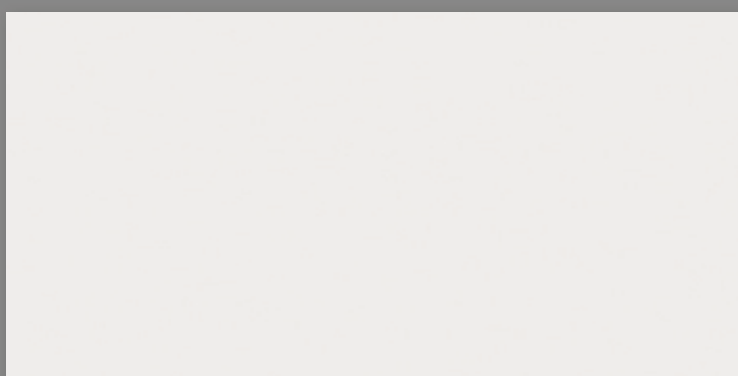


# ELITE tegels

## wandtegels 25 x 50 cm



1560-W01



1560-W02

# ELITE sanitair

## wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch  
Wandcloset Architectura  
directflush wit  
Pack incl. closetzitting  
softclose en quick release



Geberit Sigma 30,  
wit/glanzend/wit

## fonteincombinatie



Villeroy & Boch  
Omnia Architectura  
fontein 36,5 x 26 wit



Grohe Universal C  
fonteinkraan



**heijmans**



[WWW.NOORDERHAVENZUTPHEN.NL](http://WWW.NOORDERHAVENZUTPHEN.NL)