

KADE NOORD

WONEN OP DE GRENS VAN LAND EN WATER



TECHNISCHE OMSCHRIJVING BLOK B

STIJLVOL WONEN AAN DE NOORDERHAVEN IN ZUTPHEN

FASE 2 — APPARTEMENTEN

Wat u als koper moet weten

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

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend 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

Appartement:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
Algemeen		Rondom het appartement	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Terreinafscheiding tussen appartementen grenzend aan binnenhof	Veldesdoorn (Acer Campestre) o.g., ca. 1,8 m1 hoog	Conform de verkooptekening	
Privéterras binnenhof		Bouwnummer B.1.0/ B.2.0/ B.3.0	Afmeting terras ca. 4,8 x 2,4 m Verharding type: Oud Hollands grootformaat betontegel afmeting 1,2 x 2,4 m1, kleur grijs
Riolering			
Systeem	Kunststof buizen		Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater. Het regenwater wordt door middel van een infiltratiesysteem met elektronisch gestuurde overstortvoorziening geïnfilteerd in het binnenhof
Privé bergingen kelder			
Berging	Beton	Vloer	In het werk gestort, monoliet afgewerkt
	Kalkzandsteen vellingblokken	Wanden	Los van plafond t.b.v. ventilatie Met uitzondering van bouwnummer B.14.3/ B.15.3
	Geïsoleerde houtwolcementplaat	Plafond	Rc 4,5 m ² K/W, onafgewerkt, kleur naturel
Berging kozijn	Plaatstaal		Eventueel aanwezig bovenlicht is voorzien van een dicht paneel
Bergingsdeur	Samengestelde houten deur		Dichte vlakke deur voorzien van cilinderslot gelijksluitend met het appartement
Elektra		Privé berging kelder	1 stuk dubbele wandcontactdoos 1 stuk schakelaar 1 stuk plafondlichtpunt
Vloeren			
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Breedplaatvloer en deels geïsoleerde kanaalplaatvloer (Rc 3,5 m ² K/W). Onderzijde breedplaatvloer afgewerkt met geïsoleerde onafgewerkte houtwolcementplaat
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
Balkons	Prefab beton	Bouwnummers: B.4.0 t/m B.16.3	
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
Straatgevels (noord + oost) buitenspouwblad	Belgisch hardsteen, gezoet	Plint, Conform de verkooptekening	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat spouwmuur: Rc = 4,5 m ² K/W
	Metselwerk	Gevel, Conform de verkooptekening	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m ² K/W
		Rollaag boven de kozijnen, conform de verkooptekening	
	Fijn korrelige sierpleister	Conform verkooptekening	
	Voegwerk	Gevel, ter plaatse van metselwerk	Kleur grijs
Zijwangen	Sierpleister	Zijwandjes ter plaatse van (dak)terras bouwnummer B.4.0	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenhofgevel buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel, Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m ² K/W
	Voegwerk	Gevel, ter plaatse van metselwerk	Kleur licht grijs
	Kunststeen	Gevel, boven de balkon pui	Kleur wit
Binnenspouwblad	Beton	Straat- en binnenhofgevels	

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
(Woningscheidende) wanden	Beton / (hoofddraagconstructie)	Dragende wanden	De (woningscheidende) wanden zijn massief uitgevoerd. Bij sparings in de wanden komen plaatselijk balken onder het plafond
	Metal stud wanden	Plaatselijk tussen lifthal/ trappenhuis en de woning en tussen woning/ woning	Akoestisch en thermisch geïsoleerde wanden voorzien van gipsplaten
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond en de verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 70/100mm
Daken			
Dakbedekking	Kunststof dakbedekking	Dak	Isolatiewaarde plat dak: Rc = 6,0 m ² K/W, voorzien van aanlijnbeveiliging daar waar benodigd. Het dak is bereikbaar door middel van een dakluik in de lifthal van de bovenste verdieping
Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Ter plaatse van de hoofddaken	Ten behoeve van rioolontluchting, cv- en mv installatie. Exacte positie nader te bepalen
Dakrand	Prefab beton	Ter plaatse van de hoofddaken	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Spuwers/ noodoverstort	Metaal		Aantal en positie volgens berekening constructeur
Gevelopeningen			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Straatgevel (noord/ oost): verdekt achter metselwerk 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
Geveldragere en lateien	Staal	Opvang metselwerk, o.a. boven buitenkozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Onderzijde gevelkozijnen met borstwering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer	Kleur wit gemêleerd (Bianco C)
Waterslagen	Metselwerk	Onderzijde gevelkozijnen aan de buitenzijde, ter plaatse van de straatgevels (noord/ oost)	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
	Aluminium	Onderzijde gevelkozijnen aan de buitenzijde, ter plaatse van de binnenhofgevel	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenkozijnen en -deuren			
Entredeur kozijn	Hardhout	Toegangskozijn appartement	30 min brandwerend, kleur wit
Entredeur	Samengesteld geïsoleerde houten deur	Toegang deur appartement	30 min brandwerend, voorzien van spionoog. Kleur wit
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen	Plaatstalen montagekozijnen voorzien van bovenlichten.
	Staal	Binnenkozijnen techniekruimte bouwnummer B.3.0 en B.4.0	Plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlichten
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deuren	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdek 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
Hang- en sluitwerk			
Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend met hoofd entree van de centale hal		Entredeur, kelderbergingsdeur en terras- / balkondeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, voorzien van kerntrekbeveiliging
Meerpuntssluiting met raamkruk		Draai-kiepramen (ook franse balkons)	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Beglazing			
Algemeen			Waar nodig wordt geluidwerend-, brandwerend- en/ of veiligheidsglas toegepast. Het is mogelijk dat deze beglazing een andere kleurtint heeft dan de standaard beglazing.

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas
	Enkel glas	Bovenlichten binnenkozijnen	
Glazen balustrade	Gelaagd glas in een metalen frame	Ter plaatse van franse balkonhekwerken, conform de verkooptekeningen	
Binnenwandafwerking			
Behangklaar		Conform de 'staat van afwerking'	Geschikt om te behangen
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk pakket Premium 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 Premium 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
Plafondafwerking			
Spuitwerk	Spuitpleister	Conform de 'staat van afwerking'	Met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
Geïsoleerd buitenplafond	Voorzien van fijn korrelig sierpleister	Bouwnummer B.4.0	Ter plaatse van balkons met thermische scheiding naar het bovengelegen appartement
Vloerafwerking			
Afwerkvloer	Anhydriet	Alle ruimtes, behoudens de badkamer	Zwevend uitgevoerd (dat wil zeggen: niet direct aangebracht op de constructieve betonvloer maar losgekoppeld, op een isolatielaag)
	Cementdekvloer	Badkamer	Waar nodig (in verband met geluidseisen) een zwevende dekvloer
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk pakket Premium 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
Hekwerken			
Hekwerk	Metaal	Balkon-/ terrashekken, conform de verkooptekeningen	Strippenhekwerk, kleur volgens kleur- en materialenstaat
	Gelaagd glas in metalen frame	Frans balkon hekken, conform de verkooptekeningen	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
Diverse afwerkingen			
Inspectieluiken		Schacht ter plaatse van de appartementen op de begane grond (bouwnummers B.1.0/ B.2.0/ B.3.0/ B.4.0) positie nabij de CV-ketel	Afmeting en positie conform opgave installateur. Dit luik dient altijd bereikbaar te zijn voor inspectie.
Vloerplinten			Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd
Schilderwerk			
Water gedragen		Diverse aftimmeringen	Kleur wit

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Keukeninrichting			
Keuken			Positie en aantal aansluitingen conform 0 tekeningen van de projectleverancier. De keuken is geen onderdeel van de VON prijs
Hemelwaterafvoeren en goten			
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Zink, rond	Ter plaatse van de binnenhofgevel, conform verkooptekening	Voorzien van een bladvanger, de afvoeren lozen op een filterbak afgedekt met een aluminium filterrooster.
Waterinstallatie			
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 het appartement 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.
Sanitair			
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 Premium 2018
Badkamer		Uitvoering conform de 0-tekening van de projectleverancier	Afwerking conform sanitair pakket Premium 2018
Gasinstallatie			
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.
Verwarmingsinstallatie			
CV-ketel		Conform de verkooptekening	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, 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.

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Temperaturen		Conform de 'staat van afwerking'	De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
Ventilatie- en luchtbehandeling			
Ventilatietoevoer	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	Technische 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.
Elektra			
Volgens voorschriften KEMA-keur, NEN 1010		Conform de verkooptekening	Inbouw uitvoering behoudens de meterkast en kelderberging, welke als opbouw uitvoering worden aangebracht Aantal groepen: 8 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. elektrische koken 1 st. t.b.v. vaatwasser 1 st. t.b.v. (combi)oven 1 st. t.b.v. omvormer (benodigde bij bouwnummer met 7 stuks pv panelen)
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. boiler
Wasmachine/ droger		Conform de verkooptekening	Aansluiting voor wasmachine op een aparte groep. Condensdroger is optioneel aan te sluiten op een aparte groep
Rookmelders		Conform de verkooptekening	De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. De rookmelders zijn onderling gekoppeld.
Voeding		Kelderberging	De voeding van de bergingen wordt aangesloten op het appartement
Buitenlichtpunt		Deur ter plaatse van het balkon en (dak)terras	Exclusief verlichtingsarmatuur
		Kelderberging	Exclusief verlichtingsarmatuur
PV-panelen		Op de daken, conform verkooptekening	Elk appartement is gekoppeld aan 4, 5 of 7 pv panelen. 4 stuks pv panelen t.b.v. bouwnummers: B.2.0/ B.6.1/ B.10.2/ B.14.3 5 stuks pv panelen t.b.v. bouwnummers: B.1.0/ B.3.0/ B.4.0/ B.5.1/ B.7.1/ B.9.2/ B.11.2/ B.13.3/ B.15.3 7 stuks pv panelen t.b.v. bouwnummers: B.8.1/ B.12.2/ B.16.3 De opgewekte energie wordt direct aangesloten op de meterkast (op een aparte groep). De stroomopwekking van de pv panelen is ter gunste van stroombehoefte van het huishouden. De pv panelen vallen (per blok) onder het gemeenschappelijke deel van het betreffende blok en dragen aar rato van het aantal gekoppelde pv panelen bij de aan de (onderhoud) kosten.
Schakelmateriaal		Conform de verkooptekening	Busch Balance SI o.g, kleur wit Hoogte elektra:

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
			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
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	
Videofoon		In de woonkamer of entreehal van het appartement	Videofoon voorzien van kleurenmonitor

Overige informatie	
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de huizen 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 ² .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
Verkeersruimte:	Hal
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Berging
Meterruimte:	Meterkast
Technische ruimte:	Techniek ruimte
Buitenruimte:	Terras / balkon

Algemene ruimte:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
Aanleg	Grond/ substraat	Binnenhof	De binnenhof wordt voorzien van beplanting en bestrating (in de vorm van half verharding). Een indicatie van de inrichting wordt gegeven 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. Positie conform tekening	Door VvE af te sluiten poort
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainers	In openbaar terrein door gemeente te realiseren	
Fundering			
Fundering	Beton	Fundering gebouw	Funderingsbalken en poeren op betonnen palen.
Kruipruimte			Onder de schoonloopmat ter plaatse van de centrale entreehal is een kruipruimte voorzien voor de bereikbaarheid van de kruipruimte onder de centrale hal
Parkeren			
Parkeren		Parkeerkelder, de genummerde parkeerplaatsen zijn aangegeven op de keldertekening	Ieder appartement beschikt over één eigen toegewezen en genummerde parkeerplaats(en)
Garagevloer	Klinkerbestrating	Rijbanen en parkeerplaatsen	Rijbaan, grijs in keperverband Parkeerplaats, zwart in elleboogverband
Hellingbaan	Beton	In- en uitrit van de parkeerkelder	Voorzien van hellingbaan verwarming
Speedgate		In- en uitrit	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.
Gevelopeningen			
Hoofdentree kozijn	Aluminium	Begane grond	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat Voorzien van automatische schuifdeur
Binnenkozijnen en deuren algemene ruimten	Hout	Toegangen vanuit parkeerkelder en trappenhuisen	Daar waar nodig 30/ 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Brandwerende deuren worden voorzien van een deurdranger.
Buitenkozijnen en deuren naar binnenhof	Kunststof	Begane grond ter plaatse van trappenhuisen	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Hang- en sluitwerk			
Sleutelschakelaar voorzien van cilinder		Hoofdentree kozijn	Cilinder is gelijksluitend met loopdeur naast de speedgate, buitenkozijnen ter plaatse van trappenhuis (toegang binnenhof) en toegang parkeerkelder naar de centrale lifthal. Positie buiten naast de automatische schuifdeur. Vanuit de centrale hal is de deur te openen met een knop
Trappen			
Trap	Beton	Begane grond- entree	Voorzien van tegels met motief
	Beton	Trappenhuis	Beton grijs, onderkant is onbehandeld grijs beton
Beglazing			
Beglazing	Gelaagd glas	Binnendeuren en -kozijnen algemene ruimtes	Waar nodig brandwerend uitgevoerd
Binnenwandafwerking			
Spuitswerk	Pleisterwerk	Berginggang en lifthal in de parkeerkelder, lifthalen en trappenhuisen met	

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
		uitzondering van de begane grond	
Plint	Hardhout	Entree	
Wandafwerking	Glasweefselbehang in gladde structuur	Entreehal, trappenhuis en lifthal begane grond	Voorzien van sauswerk
Plafondafwerking			
Spuitwerk		Betonplafonds berging gang en lifthal in de parkeerkelder, trappenhuis en lifthal verdiepingen	V-naden van het betonplafond blijven in het zicht. Akoestische panelen daar waar nodig
Verlaagd plafond	Geïsoleerde houtwolcementplaat	Berging gang in de parkeerkelder	
Akoestisch spuitwerk (fijne structuur)		Entreehal en lifthal begane grond	
Vloerafwerking			
Afwerkvloer	Beton	Keldervloer ter plaatse van bergingen, berging gangen, lifthalen en trappenhuis	In het werk gestort, monolithische afgewerkt
	Anhydriet	Lifthalen en trappenhuis ter plaatse van de verdiepingen	
	Cementdekvloer	Begane grond	
Vloerafwerking	Tegelwerk	Centrale hal, trap, lifthal en trappenhuis ter plaatse van de begane grond	Tegels met motief afmeting 400 x 400 mm voorzien van een hardhouten plint
	Projecttapijt	Lifthal en trappenhuis (excl. trappen) ter plaatse van de verdiepingen	Voorzien van hardhouten plint
	Schoonloopmat	Begane grond, ter plaatse van hoofdentree kozijn	
Diverse afwerkingen			
Postkast	Metaal	In hoofdentree kozijn	Inclusief bellentableau en deur video installatie
Sleutelbuis		Metselwerk naast entree pui	Ten behoeve van de NUTS, brandweer en onderhoud lift
Lufigel	Staal, gepoedercoat	Ter plaatse van hoofdentree kozijn	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Techniek en algemene ruimtes			
VVE		In de parkeerkelder	Toegang door beheerder VVE
Nuts		In de parkeerkelder	Invoer NUTS bedrijven en meterkast algemene voorzieningen.
Werkkast		In de parkeerkelder	Voorzien van uitstort gootsteen en koud wateraansluiting, voorzien van een 5 liter boiler voor warmwater. Toegang door beheerder VVE
CVZ kast		Centrale entreehal	Invoer NUTS bedrijven en meterkast algemene voorzieningen
Hydrofoor ruimte		In de parkeerkelder ter plaatse van de berging	Toegankelijk voor NUTS bedrijven en beheerder
Ventilatie- en luchtbehandeling			
Natuurlijk toe- en afvoer	Roosters	Trappenhuis. Positie boven gevelkozijnen	Zelfregulerende roosters, lengte en aantallen volgens berekeningen
Mechanische lucht toevoer	MV unit	Verkeersruimtes parkeerkelder, lifthalen alle verdiepingen	Mechanisch ventilatiesysteem
Ventilatie garage	Ventilatie		Mechanisch ventilatiesysteem
Liftinstallatie			
Lift	Betonwand	Conform tekening	De lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor rolstoelgebruik. De lift is voorzien van een leuning en spiegel.

BLOK B

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Elektra			
Buitenlichtpunt		Boven de schuifpui ter plaatse van het hoofdentreekozijn	Lichtspots verwerkt in het plafond
Armatuur		Parkeerkelder	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
		Berginggang en lifthal ter plaatse van parkeerkelder	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
		Algemene ruimtes	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
Brandmeldinstallatie en brandscherm		Brandveiligheidsplan nader af te stemmen met brandweer	Inclusief benodigde vluchtbordjes, brandblusvoorzieningen en droge blusleidingen.

Staat van afwerking in de appartementen

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
	vloer	wand	plafond	
Hal	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Berging	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Meterkast		Onbehandeld	Onbehandeld	-
Toilet	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woon-/ eetkamer	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Keuken	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek ruimte	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar ** Met uitzondering van de ruimte achter/rondom de CV en schachtdoorvoeren	Spuitwerk ***	-
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 appartementen, onder voorbehoud van goedkeuring door de Welstandsc commissie, is als volgt:

Straatgevels (noord en oost)

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Plint	Belgisch hardsteen, gezoet	Grijs	
Metselwerk**	Baksteen	Aarde-grijs-blauw genuanceerd	
Gevel dragers en lateien	Staal	Bleekbruin	Opvang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Baksteen	Aarde-grijs-blauw genuanceerd	
Sierpleister gevelvlakken	Sierpleister	Wit	
Buitenkozijnen, -deuren, schuifpuien en draaiende delen	Kunststof	Donkergrijs Wit	Buitenzijde van de kozijnen/ draaiende delen Binnenzijde van de kozijnen/ draaiende delen
Hoofdentree kozijn	Aluminium	Parelmoer grijs	
Luifel	Staal, gepoedercoat	Grijs/ zwart	
Franse balkonhekwerken	Gelaagd glas in een metalen frame	Frame: donker grijs Glas: blank	
Hekwerk ter plaatse van terras	Metaal	Bruingrijs	Strippenhekwerk
Dakrand	Prefab beton	Beton grijs	
Plat dak	Kunststof dakbedekking	Zwart/ grijs	Op de daken worden zonnepanelen geplaatst

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

Binnenhofgevel (west)

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Metselwerk**	Baksteen	Grijs-wit	
Gevel dragers en lateien	Staal	Grijswit	Opvang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Aluminium	Bruingrijs	
Buitenkozijnen en draaiende delen F	Kunststof	Bruingrijs Wit	Buitenzijde van kozijnen ter plaatse van metselwerk Binnenzijde van de kozijnen
Franse balkonhekwerken	Metaal	Bruingrijs	Strippenhekwerk
Plat dak	Kunststof dakbedekking	Zwart/ grijs	Op de daken worden zonnepanelen geplaatst
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
Dakrand	Prefab beton	Beton grijs	

**Voor een indicatie van de locaties met betrekking tot toegepaste plinten, gevelvlakken, kaders en verbanden 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 het appartement. 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 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 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 het appartement 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 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.

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 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.

Sanitair, tegelwerk en keuken

Standaard is het appartement 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 betreffend de aansluitingen bepaald. De keuken wordt altijd ná de oplevering van het appartement geplaatst. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de separaat verstrekte 'Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure'.

Parkeerplaats

Bij het appartement 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 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 eigendoms- en anderzijds de gebruiksrechten.

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

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

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

Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK 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).

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

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 aanbieders 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 appartementen 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 appartement van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het appartementengebouw 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 het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement 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.)

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

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

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

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

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom 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 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.

De akte en het reglement van splitsing

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

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

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

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

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij 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 het appartement van Heijmans aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

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

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

Opleveringsprognose

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 appartement. 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., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

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

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

Verzekeringen

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

Aansluiting / levering van elektra

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

Wat betekent dit voor u?

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

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

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

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

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw appartement van Heijmans 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

PREMIUM sanitair

douchecombinatie



Grohe Grohtherm 1000
Thermostatische
douchemengkraan



Draingoot

wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 49 cm



Grohe
Eurosmart Wastafel-
mengkraan
S - Size



Spiegel
60 x 80 cm

PREMIUM sanitair

wandclosetcombinatie



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



Geberit Sigma 30,
wit/glanzend/wit

fonteincombinatie



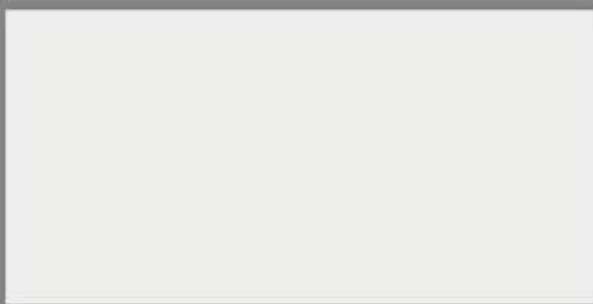
Villeroy & Boch
fontein O Novo wit
36 x 27,5 cm



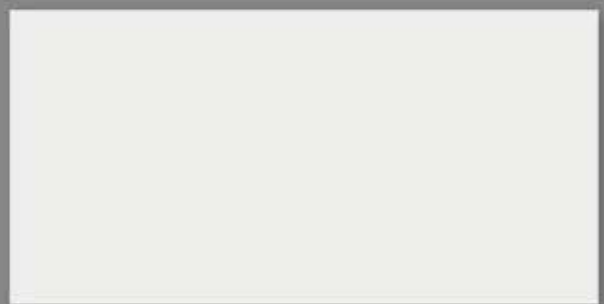
Grohe Universal C
fonteinkraan

PREMIUM tegels

wandtegels 25 x 40 cm



1390 TW01



1390 TW02

vloertegels 30 x 30 cm



2369-CT60/R10



2369-CT61/R10



2369-CT62/R10

PREMIUM tegels

vloertegels 30 x 30 cm



2369-CT10/R10



2369-CT70/R10



2369-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: wit

heijmans



WWW.NOORDERHAVENZUTPHEN.NL