

SPINAKER

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

STADSWONINGEN – TYPE A-B-C

26 FEBRUARI 2024

Technische Omschrijving

21 grondgebonden woningen, Spinaker Piushaven Tilburg

Versie 2.0 - februari 2024



VOORWOORD

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. Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit deel vindt u informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van Heijmans van belang is en over de procedure bij aankoop van uw woning.

DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning.

Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

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 via het klantplatform MijnHeijmans.nl of via onderstaand adres.

BIJLAGE: BADKAMER FACTSHEET

Hier treft u de afbeeldingen van de sanitair- en tegelopties.

CORRESPONDENTIEADRES

Heijmans Woningbouw B.V.

T.a.v. afdeling kopersbegeleiding

Postbus 171

5240 AD Rosmalen



DEEL 1

Algemene informatie

CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwensetekeningen worden via het klantplatform MijnHeijmans als contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie inblaasventielen en rookmelders.

Op het waarmerkingsformulier van de koop-/aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de contracttekeningen is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van uw toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. 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 het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden 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 mogelijk ook 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 Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) verkoop- en woonwensetekeningen proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de contract- en optietekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwensetekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. 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.

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum.

Dit erratum zal via klantplatform MijnHeijmans met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

ENERGIELABEL / BENG

De basiswoning (zonder opties) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform Bouwbesluit. De BENG-berekening (incl. opties) moet ook voldoen aan de eisen conform bouwbesluit en is de basis voor het registreren van het energielabel.

Keuzes voor bepaalde opties (uitbouw, dakraam, dakkapel, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat u als koper een keuze heeft gemaakt in de opties aangeboden door Heijmans zal Heijmans nogmaals een BENG-berekening maken van de woning ten einde vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening is gebracht ten einde te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit. Deze is opgenomen in de KAO.

De keuzes voor de eventueel door u gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u van Heijmans Vastgoed B.V. in uw consumentendossier ontvangt.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de koperskeuzelijst (via MijnHeijmans). Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van 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, 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.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding welke u vindt op het klantplatform MijnHeijmans.

KEUKEN

Standaard wordt er geen keuken geïnstalleerd. De basis installatievoorzieningen voor de keuken zijn wel voorzien.

OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

PARKEERPLAATS

Bij de woning is een parkeerplaats voorzien op het parkeerterrein.

HAGENPLAN / ERFAFSCHEIDING

De voortuinen van de kavels 1 t/m 9 worden omsloten middels een haag conform het groenplan.

De achtertuinen van de woningen wordt gedeeltelijk omsloten middels een metselwerk tuinmuur bij de kavels 14 en 19 en een gaashekwerk met hедера bij de overige woningen. In het gaashekwerk is een stalen poort voorzien bij de kavels 10 t/m 21.

BESCHERMDE DIERSOORTEN

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

KRIJTSREPEMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

BEGLAZING

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

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 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 u als koper van een huis 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: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans Vastgoed B.V. is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving en de contract- en optietekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en).

Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt derhalve met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Heijmans Vastgoed B.V. (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Om een beroep op de gebrekenwaarborg garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels het consumentendossier die bij de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld. Zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving.

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 gebreken Waarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van Heijmans Vastgoed B.V. na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Heijmans Vastgoed B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin Heijmans Vastgoed B.V. 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 maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling (www.swk.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans Vastgoed B.V. 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 Vastgoed B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

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

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.

GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De door u gekochte woning wordt, onder andere, inclusief sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als u bijvoorbeeld kiest om dit sanitair en tegelwerk te laten vervallen, dan is de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK hierop van toepassing. De gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling heeft in dit geval betrekking op het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk, op de waterdichtheid en het afgedopte leidingwerk in de badkamer en toiletruimte. Dat wil zeggen dat deze betreffende onderdelen 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.

Consequenties voor u als koper:

U dient hiervoor de zogeheten "Aanvullende overeenkomst inzake de gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling" voor het vervallen van het betreffende onderdeel naar Heijmans Vastgoed B.V. te ondertekenen.

KOOP- / AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Besluit u om de woning te kopen dan ontvangt u de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening. 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 (digitaal) heeft getekend ontvangt u de KAO direct in het klantplatform MijnHeijmans.. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, 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. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).
- Energielabel;
- De mee gefinancierde KAO-opties;

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 warmte, water, elektra, glasvezel en/of 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.

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 levering, 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.

Heijmans Vastgoed B.V. onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

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

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

- de rente tot de datum van levering 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 opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. 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 ontvangt u een bericht via klantplatform MijnHeijmans voor de voorschouw en de oplevering van uw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering af. 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.

VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de 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 kijken en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform MijnHeijmans zullen de data van deze kijkdagen aan u bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans Vastgoed B.V. stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. veiligheidsschoenen, helm en geel hesje) beschikbaar, die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvangt u informatie hierover.

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.

CONSUMENTENDOSSIER

Op basis van artikel 7:757a BW is Heijmans Vastgoed verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

VERKLARINGEN EN KEURINGEN

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie
- Tekeningen
- Bouwkundige tekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen

- Revisie elektra + groeponoverzicht
- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming / koeling systeem
- Temperatuurregeling
- Ventilatiesysteem
- Zonnepanelen systeem
- Rookmelders

SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier, zonweringleveranciers
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming.

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 direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AANSLUITING / LEVERING VAN WARMTE EN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit 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 is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

WAT BETEKENT DIT VOOR U?

In het bericht voor de oplevering, 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 (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft.

Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

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

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

ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heeft 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 via <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die u bij de oplevering van uw woning van Heijmans Vastgoed B.V. zult 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, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Heijmans aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene/koper partij is (de KAO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

Heijmans Vastgoed
Rosmalen, 26 februari 2024



DEEL 2

Technische opbouw

DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

RUIMTENAAM	TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
	Onbenoemde ruimte
Techniek	Technische ruimte
Buitenberging	Bergruimte

VLOERPEIL EN VRIJE HOOGTE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 265 cm. Op de 1 ^e verdieping bij type A 306 cm en bij type B en C en 2 ^e verdiepingen circa 265 cm.

GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen		Rondom de woning	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; In de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
Aanleg tuin	Uitkomende grond	Tuin	De tuinen worden op hoogte afgewerkt met uitkomende grond vanuit de bouwput.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.

RIOLERING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Systeem	kunststof buizen	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstop-pingsstukken.

Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning en de grindkoffer onder de hemelwaterafvoer van de buitenberging geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag ook niet geloosd worden op het achterpad, het openbaargebied. U dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de voortuin lopen leidingen van het rioleringsstelsel en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dient u als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.

ERFAFSCHIEDING			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen			
Hekwerk	Gaashekwerk voorzien van hedera	Erfafscheiding met openbaar gebied tussen woningen onder-ling. Poort ter plaatse van achter-pad. E.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening	Gaashekwerk 180 cm hoog. Tegen het hekwerk wordt hedera van circa 60 cm hoog geplant.
Tuinmuur	Baksteen	Volgens tekening bij kavel 14, 18, 19 en 21	Erfafscheiding circa 300 cm hoog.

BERGING			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Begane grondvloer	Prefab betonplaat	Begane grond	Prefab betonplaat op zand.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	Stijl- en regelwerk van verduurzaamd vurenhout aan beide zijden bekleed met OSB platen.
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	Ongeïsoleerd stijl en regelwerk van verduurzaamd vurenhout
Buitenwand verduurzaamd houten delen, horizontaal plankeffect.			
Dak	Bitumen	Platte dak	Ongeïsoleerde houten balklaag voorzien van dakplaten. Dak zonder grind. Dakrand voorzien van aluminium daktrim.
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn + deur met glasopening	Volgens tekening	Deur met glasopening met enkele matte beglazing voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning.
Ventilatie	Aluminium		De berging wordt voorzien van ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke ventilatie.
Elektra			Lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos.
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens Bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			

FUNDERING EN VLOEREN			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Beton	In de grond	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeembloer, minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per/m ² berekend.
Vloerluik	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op contracttekening is indicatief)	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalvaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en tweede verdieping	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.

GEVELS, BINNENWANDEN, BUITENBETIMMERINGEN EN GEVELBEKLEDING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatiewaarde spouwmuur: minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het type gevelsteen in de voor-, zij- en achtergevel is verschillend. Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
Buitenspouwblad	Metselwerk met natuursteen bekleding	Blok A voorgevel begane grond Blok B en C, plint begane grond t.p.v. de voorgevel	Volgens kleur- en materiaalstaat een natuursteen gevelbekleding t.p.v. de begane grond.
Binnenspouwblad	Kalkzandsteen	Eindgevels, voor- en achtergevels	
Woningscheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als gespouwde kalkzandsteenwanden .
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond en 1 ^e en 2 ^e verdieping	Lichte scheidingswanden, dikte 70 mm en 100 mm.

PLATTE DAKEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen	Platdak	Voorzien van grind, dakdoorvoeren. Dakopstanden worden uitgevoerd in prefab beton of Isoniq dakopstanden. Afwerking dakrand in prefab beton. Isolatiewaarde platte dak minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
Dakluik met schaartrap	Aluminium	2 ^e verdieping / Dak	Geïsoleerd dakluik met schaartrap t.b.v. de bereikbaarheid van het platte dak.
Dakveiligheidssysteem			N.v.t.

GEVELOPENINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Gevel	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Voordeurkozijn	Hout		Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Dorpels	Kunststof	Onder de buitendeuren	
Buitendeur	Hout	Entreedeur	Inclusief briefplaat, weldorpel, garnituur en isolatieglas. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Geveldraggers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen, behoudens metselwerk 2 ^e verdieping Blok A	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Marmocomposiet Bianco C	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer	Borstwering badkamer mee betegeld.
Raamdorpels	Beton	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Hekwerk balkon blok A	Metaal	Afscheiding balkon voorgevel 1ste verdieping	Gepoedercoat in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Frans Balkon	Metaal	Cf. geveltekening, t.p.v. kozijnen kopgevels	Gepoedercoat in kleur volgens de kleur en materiaalstaat.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht.
Binnendeuren	Luxe fabrieksmatig afgelakte lijndeuren Svedex type NDB950	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdek deur. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform MijnHeijmans.
Deurkrukken	RVS type Mood	Binnendeuren	Met bijbehorende rozetten.
Binnendeurbeslag	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot.
		Meterkast	Kastslot.
		Overige binnendeuren	Loopsloten.

HANG- EN SLUITWERK			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilin-derslot, gelijksluitend	Voordeur, terras- / achterdeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2.
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen / Draairamen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2.

TRAPPEN			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vaste trap	Vurenhout	van begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte trap De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Vaste trap	Vurenhout	van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	Open trap De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trap-boom langs de open zijde van de trap	Trap en trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen.
Leuning	Hardhout	langs trap	gelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht.

BEGLAZING			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Beglazing buitenberging	Glas	Glas in bergingsdeur	Gelaagd enkel glas matglazen uitvoering.
Beglazing woning	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas. Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aange-merkt als een gebrek.

VLOERAFWERKING			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Dekvloer	Anhydriet	Begane grond, eerste en tweede verdieping	
	Cementdekvloer	Ondervloer t.b.v. vloertegelwerk toilet en badkamer	

Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de afwerk vloer en de onderkant van de deur van circa 3,5 cm, rekening houdend met een vloer afwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere vloer afwerking nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.

VLOERAFWERKING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk Elite 2020 (zie factsheet verderop in TO). Ter plaatse van de douchegoot worden tegels onder afschot gelegd.

U dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de douche-put of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij u dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.

BINNENWANDAFWERKING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Behangklaar		Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Geschikt om te behangen, niet voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk Elite versie 2020 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte conform 'staat van afwerking'.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk Elite versie 2020 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte conform 'staat van afwerking'.
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Toilet. Boven de wandtegels tot het plafond.	

PLAFONDAFWERKING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Alle betonplafonds, met uitzonde-ring van meterkast	V-naden van het betonplafond blijven in het zicht.

De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen. Deze V-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattole-ranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.

DIVERSE AFWERKINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Trapgatafwerking	Multiplex	Trapgat	Geschilderd.
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet.

SCHILDERWERK

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Watergedragen	Acrylaatverf	Aftimmeringen, traphek / trap-boom / beplating lepe hoeken trap	Volgens kleur- en materiaalstaat. De traptreden en stootborden worden niet geschilderd. Alle trapbomen worden geschilderd.
Oliegedragen	Alkydverf	Koziijn en deur buitenberging	Volgens kleur- en materiaalstaat.

KEUKENINRICHTING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Keuken	Exclusief		Standaard aansluitingen conform 0-tekening project-leverancier / verkooptekening. De standaard aansluitpunten in de keuken kunnen tegen een meerprijs verplaatst dan wel uitgebreid worden.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Conform tekening	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riole-ring; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof.

WATERINSTALLATIE

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tappunten koudwater	Kunststof en koper waterlei-ding	keuken, toilet, fontein, douche, bad, wastafel, wasmachine	
Tappunten warmwater	Kunststof en koper waterlei-ding	Keuken, douche, bad 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-garantieregeling 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.
Tappunt koudwater buiten	Buitenkraan	Voorgevel kavels 1 t/m 9 Achtergevel kavels 10 t/m 21	Een buitenkraan behoeft je in de winterperiode niet af te tappen. Bij een vorstvrije buitenkraan die dicht is, is de leiding in de muur namelijk leeg waardoor deze niet kan bevriezen. In de meterkast van uw woning is aan het begin van de leiding naar de buitenkraan een controleerbare keerklep aange-bracht om terugstroming in het leidingnet te voor-komen.

SANITAIR

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Wasmachinekraan en -afvoer		Begane grond kavels 1 t/m 14 Tweede verdieping kavels 15 t/m 21	Wasmachinekraan in technische ruimte. Afvoer voorzien van T-stuk ten behoeve van afvoer droger.
Toilet begane grond en 1 ^e verdieping	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Elite versie 2020.
Badkamer	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	Conform sanitairlijst Elite versie 2020. Standaard aansluitpunten in de badkamer / toilet kunnen tegen meerprijs verplaatst worden.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de opwekking van de benodigde warmte in uw woning wordt gebruik gemaakt van een lucht-warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van de buitenlucht, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Deze energie wordt gebruikt om de woning te verwarmen en zorgt voor warm tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

De buitenunit wordt op het dak geplaatst van de woning. De exacte positie staat weergegeven op de verkooptekening. Het uit de lucht ontstane condenswater wordt via een uitloop aan onderzijde van de buitenunit afgevoerd naar het ondergelegen grindbed. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden kan draaien voor de opwekking van warmte (ook voor warmtapwater). De warmte-pomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om voldoende lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. Als er bijvoorbeeld maar half zoveel lucht opgenomen kan worden dan nodig is, dan kan de warmtepomp ook maar half zijn werk doen.

De binnenunit bevindt zich in een technische ruimte in de woning. Het toegevoerde water vanuit de buitenunit wordt op een zeer efficiënte wijze omgezet naar warmwater voor CV en tapwater. De warmtepomp kan naast de levering van warmte ook koeling aan de woning leveren. Let er op dat dit systeem niet dezelfde eigenschappen heeft als een airco systeem. Koeling via de vloer reageert minder snel, daarnaast is de koelcapaciteit afhankelijk van het vloer oppervlakte, in de praktijk zal er met ca 4C temperatuur verlaging rekening gehouden moeten worden.

VERWARMINGSINSTALLATIE

HET AFGIFTESYSTEEM (VLOERVERWARMING)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om een goede warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig effect op de functionaliteit van de vloerverwarming. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/ -bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

ELEKTRISCHE HANDDOEKRADIATOR

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator voorzien van thermostaat wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur. De kleur is op de kleur- en materiaalstaat aangegeven. Positie van verdeler(s) conform contracttekening.

TAPWATER

Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van circa 178 liter warm tapwater. De hoeveelheid gemengd warmtapwater bij 40 graden bedraagt circa 225 liter. Op basis van een regulier douchegebruik van ca. 8 liter/minuut kan hiervan ca. 28 minuten continu gebruik gemaakt worden. De boiler zal hierna in ca. 30 minuten weer opgewarmd zijn naar zijn normale bedrijfsstatus.

TEMPERATUURREGELING

Via een thermostaat in de woonkamer.

De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen er voor dat de gewenste temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien u de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.

NA-REGELING IN SLAAPKAMERS

Met de na-regeling kan u de temperatuur in een slaapkamer lager instellen. De na-regeling stuurt de verdeler aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur op de na-regeling in de slaapkamer niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. De na-regeling zal nabij de lichtschaakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling. De onbenoemde ruimte is in basis ook voorzien van een na-regeling.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Ventilatievoorziening	WTW unit (Warmte Terug Winsysteem)	2 ^e verdieping technische ruimte	De warmte terugwin unit is een ventilator. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit je woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden werkt dit principe andersom, de zogenaamde bypass.
Afzuigventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Inblaasventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / Keuken	Standaard.
	Tijdschakelaar	Badkamer	Bedrade pulsschakelaar.

ELEKTRA			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars voorzien van 5 groepen en 1 aardlekschakelaar voor de PV-panelen.
Schakelmateriaal	Jung	Conform tekening	Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer - loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer - wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer
Deurbel	Kunststof	Conform tekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Rookmelders		Conform tekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.
Buitenlichtpunt		Voordeur, achterdeur	Exclusief verlichtingsarmatuur.
		Berging	Exclusief verlichtingsarmatuur
Aansluiting UTP		Woonkamer en hoofdslaapkamer	UTP CAT6 ^e bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Aansluiting CAI		Woonkamer en hoofdslaapkamer	CAI-bedraad vanaf de meterkast, standaard CAI afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Loze leiding		Slaapkamer conform tekening	Buisleiding onbedraad conform tekening.

ELEKTRA			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
PV-panelen	Glas	Plat dak	Conform tekening. Exacte positie nader te bepalen. Aantal definitief te bepalen aan de hand van de definitieve BENG berekening en na definitieve keuze van opties meer- en minderwerk. De hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op uw woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door u als gebruiker.
<p>Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).</p> <p>Heijmans wijst u er op dat het kunnen terugleveren van elektriciteit afhankelijk is van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Heijmans is derhalve niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk in het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.</p>			

OVERIGE INFO			
ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Dilatatievoegen			Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metsel-werk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).
Krimpscheurtjes			<p>Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie.</p> <p>DEKVLOER MET VLOERVERWARMING</p> <p>Uw woning is voorzien van een dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembe-tonvloer.</p> <p>Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.</p> <p>Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC, gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij u de dekvloer aan te (laten) passen op deze afwerking én gebruik te maken van de door ons aangeboden afbouwwoonwens "krimpwapening opnemen" om de ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken.</p> <p>Wij adviseren geen gebruik te maken van deze vloerafwerking. In de praktijk blijkt scheurvorming niet te voorkomen.</p> <p>Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.</p> <p>Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</p>
Vochthuishouding			Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.



DEEL 3

Kleur- en materialenstaat
& staat van afwerking

AFWERKSTAAT				
RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND	VERTREKTEMPERATUUR (CONFORM SWK)*
Entree	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Toilet begane grond	Vloertegels op cementdekvloer *	Wandtegels tot circa 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	18 °C
Woonkamer	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Trapkast	Anhydriet*	Behangklaar **	Onafgewerkt	-
Keuken	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Overloop	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels op cementdekvloer*	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 2	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 3	Anhydriet *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek inpandig (berging)	Anhydriet *	Behangklaar **	Onafgewerkt	15 °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		
ONDERDEEL	MATERIAAL / OMSCHRIJVING	TYPE / KLEUR
Gevelbekleding bergingen	Antraciet/naturel	
Schoonmetselwerk gevels + tuinmuur	Bruin/paars	Afwijkende steensoort t.p.v. achtergevels
Voegwerk	Grijs	Terugliggende voeg
Prefab beton	Grijs	Balkon blok A, dakranden, waterslagen onder kozij-nen t.p.v. voorgevel en zijgevels, dakrand
Natuursteen gevelbekleding en/of plint voorgevel	Beige vein-cut brushed	Gevelbekleding begane grond blok A, gevelplint voorgevel blok B en C
Buitenkozijnen en ramen	Helderwit	Binnenzijde van de kozijnen
Buitenkozijnen en ramen	Bruin/Grijs	Buitenzijde van de kozijnen
Voordeur	Bruin/Grijs	Binnen- en buitenzijde van de deur
Voordeurkozijn	Bruin/Grijs	Binnen- en buitenzijde van het kozijn
Geveldraggers en lateien	Bruin/grijs	Opvang metselwerk boven kozijnen en metselwerk openingen
Binnenkozijnen	Wit	Fabrieksmatig afgelakt
Binnendeuren	Wit	Fabrieksmatig afgelakt
Vensterbanken	Bianco C	Onderzijde raamkozijnen binnen
Raamdorpels	Keramisch	Onderzijde raamkozijnen in de achtergevels buiten
Raamdorpels	Prefab beton	Onder de raamkozijnen in de voor-en zijgevels
Hekwerk balkon / frans balkon	Metaal	Kalkgrijs
Hemelwaterafvoer voor- en achtergevel	Bruin/Grijs	Ronde buis / Rechthoekig
Plat dak	Zwart/Grijs	Voorzien van ballast / grind / tegels
Muurafdekker platte daken	Grijs	Prefab beton
Schoorsteen / Dakdoorvoeren / dakkap	Antraciet	
Binnenschilderwerk op hout	Helderwit	Type en kleur, zie Woonwijzer
Buitenschilderwerk op hout	Helderwit	Type en kleur, zie Woonwijzer



BIJLAGE

Sanitair- & tegelopties

ELITE sanitair

—• douchecombinatie



Grohe Grohtherm 2000
thermostatische
douchemengkraan



Draingoot

radiator —•



Zehnder Aura
elektrische radiator
78 x 40 cm
(kleur: RAL9016)

—• wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel Architectura wit
60 x 47cm



Grohe Eurosmart Cosmopolitan
wastafelmengkraan
M-Size



Spiegel
60 x 80 cm

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
fontein O.novo wit
kraangat conform tekening
36 x 25 cm



Grohe Universal C
fonteinkraan

ELITE sanitair

—• badcombinatie



Villeroy & Boch
ligbad Omnia Architectura Duo wit
180 x 80 cm



Grohe Grohtherm 2000
thermostatische badmengkraan

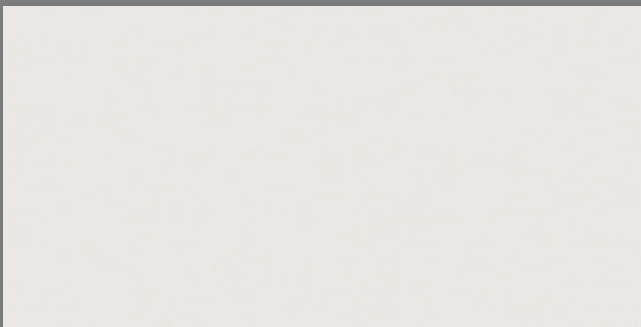


Grohe Euphoria
Cosmopolitan Stick
doucheset 1 straal

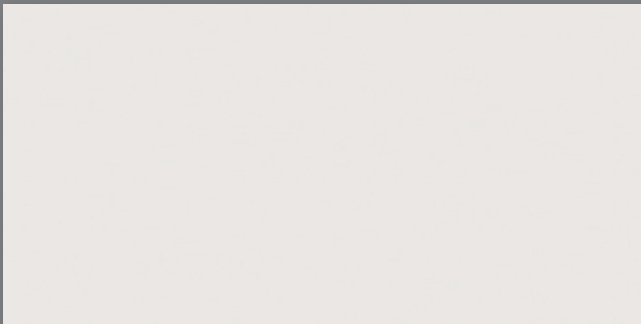
ELITE tegels



wandtegels 25 x 50 cm



1560-TW01



1560-TW02

ELITE tegels

vloertegels 60 x 60 cm



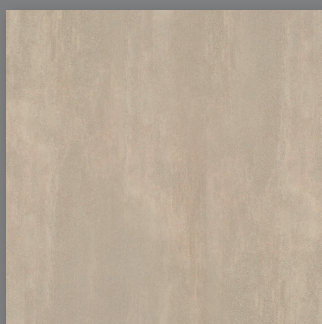
2361-CT60/R10



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: wit



heijmans