

# De Donk van Dijkstraten te Best

8 gezinswoningen  
Bouwnummers 13 t/m 20



## KOPERSHANDLEIDING Procedures & Kopersopties

December - 2018

## Inleiding

Voor u ligt de "Kopershandleiding". In deze handleiding staat een aantal belangrijke onderwerpen die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking van uw woning en de extra mogelijkheden die Heijmans biedt om de woning aan uw eigen wensen aan te passen. Daarnaast treft u informatie aan over de te volgen procedures betreffende de verschillende extra mogelijkheden.

Wij vragen u om deze "Kopershandleiding" zorgvuldig door te nemen, zodat u goed op de hoogte bent van de procedures en de mogelijkheden. Bij deze handleiding horen twee keuzelijsten: KAO-opties en ruwbouw opties voor meer- en minderwerk. Bij deze keuzelijsten horen de optietekeningen waarop de posities en uitvoeringen van verschillende opties staan aangegeven. De Kopershandleiding, de bijbehorende keuzelijsten en de optietekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Indien onverhoopt blijkt dat moet worden afgeweken van het gestelde in deze documenten, behoudt Heijmans zich dat recht voor. Uiteraard wordt dit zoveel mogelijk beperkt en gebeurt dit met inachtneming van behoud van kwaliteit.

Tijdens het (bouw)proces zult u met verschillende partijen, zoals keuken- sanitair- en tegelshowrooms contact hebben over uw woning en de bijbehorende mogelijkheden. Deze partijen zijn door Heijmans ingeschakeld om u optimaal van dienst te kunnen zijn. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen u en deze verschillende partijen eenduidig te houden vormt uw kopersbegeleider uw centrale contactpersoon voor al uw vragen tijdens het bouwproces. Uw kopersbegeleider is Yasemin Karaman, zij is bereikbaar per:

Telefoon: 073-543 5060

E-mail: [kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl)

Correspondentieadres:  
Heijmans Woningbouw B.V.  
t.a.v. Yasemin Karaman  
Postbus  
5248 JT Rosmalen

Bezoekadres:  
Graafsebaan 65  
5248 JT Rosmalen

Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn vragen wij u, uw vragen zo veel mogelijk per e-mail te stellen. Wij streven er naar uw email uiterlijk binnen vijf werkdagen te beantwoorden. Wij vragen u om bij alle correspondentie in het onderwerp het volgende te vermelden: **projectnaam, bouwnummer en uw naam.**

Wij wensen u een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van uw keuzes met betrekking tot uw nieuwe woning!

# Inhoud

<b>1. Projectinformatie</b> .....	<b>4</b>
1.1 Wat u moet weten over het Heijmans Woonconcept .....	4
1.2 Prognose oplevering .....	4
1.3 Bezoek aan de bouwlocatie.....	4
<b>2. Procedure meer- en minderwerk</b> .....	<b>6</b>
2.1 Standaard kopersopties (kopersmeer- en minderwerk) .....	6
2.2 Individuele wensen.....	8
2.3 Sluitingsdata .....	8
2.4 Bevestiging meer- en minderwerk .....	9
2.5 Facturatie meer- en minderwerk .....	9
2.6 Wijzigingen na oplevering en garantie.....	9
<b>3. Keukenprocedure</b> .....	<b>10</b>
3.1 Indien geen keukentekeningen – en/of leidingschema wordt aangeleverd voor sluitingsdatum 11	
3.2 Casco keuken .....	11
3.3 Facturering keuken.....	12
<b>4. Sanitair procedure</b> .....	<b>13</b>
4.1 Basis sanitair in uw woning.....	13
4.2 Showroom sanitair en tegelwerk .....	13
4.3 Aandachtspunten voor sanitair.....	14
<b>5. Tegelwerk procedure</b> .....	<b>15</b>
5.1 Basistegelwerk in uw woning .....	15
5.2 Showroom tegelwerk .....	15
5.3 Aandachtspunten voor tegelwerk.....	15
<b>6. Casco badkamer en/of toiletruimte</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Toelichting op het kiezen van electra-opties</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Algemene regelgeving meer- en minderwerk</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Warmtepomp?</b> .....	<b>20</b>

# 1. Projectinformatie

## 1.1 Wat u moet weten over het Heijmans Woonconcept

U heeft een woning gekocht in een project wat gebouwd wordt volgens het Heijmans Woonconcept met het label **Wenswonen®**. Het label **Wenswonen®** is samen met onze co-makers bedacht en uitgewerkt met als doelstelling een hoogwaardig product binnen een kortere bouwtijd te realiseren.

Dit betekent dat uw woning vergeleken met de traditioneel gebouwde projecten na een kortere bouwtijd aan u kan worden opgeleverd en het betekent ook dat u door deze kortere bouwtijd u ook minder bouwrente betaalt.

Om het bouwproces vlot te kunnen laten verlopen is er binnen het **Wenswonen®** label een planning opgesteld waar alle partijen zich aan te houden hebben. Om u een keuze te geven in opties om uw woning te verfraaien en de standaard installatie van uw woning uit te breiden, hebben wij een tweetal keuzelijsten samengesteld. Omdat wij gebruik maken van een prefab bouwsysteem worden er onderdelen van uw woning in de fabriek gefabriceerd. De prefab wanden en prefab gevels worden kant en klaar op de bouwlocatie afgeleverd. Dit is dan ook de reden dat wij geen aanvragen voor afwijkende opties, anders dan de aangeboden opties in de keuzelijsten, in behandeling kunnen nemen. Wij hebben voor de keuken, het toilet en de badkamer een uitzondering gemaakt zodat u deze ruimten naar uw persoonlijke wensen kunt laten uitvoeren.

Gedurende het project wordt u met regelmaat op de hoogte gehouden van o.a. de stand van de bouw, het verstrijken van de sluitingsdata, veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en prognose van de oplevering. Officiële informatie zoals de aankondiging start bouw, het voldoen aan de opschortende voorwaarden, zullen ook altijd schriftelijk per post aan u bevestigd worden.

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mail adres of een nieuw telefoonnummer heeft, is het belangrijk dat u ons van uw nieuwe contactgegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken. Ook stellen wij het op prijs wanneer u ons informeert over uw eventuele vakantiedata. Voor sommige documenten die wij u toesturen is het verzoek deze binnen een bepaalde tijd terug te sturen. Als u met vakantie bent, proberen wij hier rekening mee te houden.

## 1.2 Prognose oplevering

De vermelde prognose oplevering wordt op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-)omstandigheden bepaald. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u erop dat alleen de opleverdatum van de **schriftelijke uitnodiging** voor de oplevering van uw woning (de opleverbrief) bindend is. Deze opleverbrief zult u uiterlijk 3 weken voor oplevering van uw woning ontvangen.

## 1.3 Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een nieuwbouw woning, hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Gedurende het bouwproces wordt u als koper een aantal keer uitgenodigd om op de bouwplaats uw woning te komen bekijken. Buiten de door Heijmans georganiseerde kopers kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels waar Heijmans aan moet voldoen, maar ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Tegen het einde van het bouwproces, als de binnenwanden staan, wordt er een speciaal inmeetmoment georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, de installatiepunten van de keuken of de badkamer. Uw (eventuele) leveranciers hebben dan ook de mogelijkheid om in te meten. Wel willen we u erop attenderen dat uw leveranciers pas na oplevering de werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Tijdens het kopers kijkmoment en het inmeetmoment wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Daarnaast is het verplicht om de beschikbaar gestelde beschermingsmiddelen te gebruiken. Ook dient u eventuele aanwijzingen van de uitvoerder altijd op te volgen. **Kinderen zijn helaas niet toegestaan op de bouwplaats!**

## 2. Procedure meer- en minderwerk

Om alles in goede banen te leiden en te voldoen aan de juiste verwachtingen zijn er procedures en afspraken met betrekking tot meer- en minderwerk wensen opgesteld. U als koper, de projectshowrooms, de aannemer Heijmans Woningbouw, de installateurs, en alle overige betrokken partijen werken volgens deze procedures om een zo optimaal en door u gewenst resultaat te bereiken. Wij behouden ons het recht voor om opties of combinatie van opties die worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en niet worden goedgekeurd door de Gemeente, in te trekken. De betreffende opdracht(-en) komt (komen) dan te vervallen.

### 2.1 Standaard kopersopties (kopers meer- en minderwerk)

Door de toepassing van dit bouwsysteem hebben wij goed nagedacht over de mogelijke kopersopties en deze zijn dus van te voren bepaald. Wij bieden u met de twee keuzelijsten: KAO- opties en Ruwbouw opties een zo compleet mogelijk pakket van meer- en minderwerken aan. De standaard kopers opties zijn beschreven en afgeprijsd in deze keuzelijsten.

De KAO- opties kunt u vinden op de optietekeningen en zij worden ook vermeld op de keuzelijst KAO-opties. U kunt uw keuzes schriftelijk kenbaar maken door op de keuzelijsten het vakje bij de gekozen optie aan te kruisen. De KAO-opties worden ook vermeld in de door u te ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst.

*Onder KAO-opties worden opties verstaan zoals:*

Aanbouwen, dakkapellen en/of dakramen, indelingswijzigingen en gevel- en/of kozijnwijzigingen. Deze opties kunt u vinden in de keuzelijst KAO-opties en zijn weergegeven op de bijbehorende optietekeningen. Deze "grote" opties noemen wij KAO-opties omdat u er voor kunt kiezen om deze opties op te nemen in de koop-/aannemingsovereenkomst zodat u deze kunt mee financieren. De aanneemsom van uw woning wordt verhoogd met de prijs van de door u gekozen KAO-opties en vormen hierdoor een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst.

De sluitingsdatum voor de KAO-opties is belangrijk in verband met het feit dat er tijd nodig is voor het ver- en uitwerken van de opdrachten (ook op tekening) door alle partijen.

*Onder Ruwbouw opties worden opties verstaan zoals:*

- Electra wijzigingen zoals extra wandcontactdozen, het afmonteren van bedrade leidingen, extra aansluitpunten CAI en UTP (Data).
- Opties voor uitbreiding van het standaard woningbesturingssysteem SlimWonen.
- Aanpassingen van het leidingwerk voor electra en loodgieterswerk in de keuken (via de keukenshowroom)
- Aanpassingen van het leidingwerk voor electra en loodgieterswerk in de badkamer (via de sanitairshowroom)
- Het wijzigen van de uitvoering van de deuren, deurkozijnen en garnituur via de website van Svedex.

Standaard is uw woning voorzien van een complete elektrische installatie. Deze moet bij de oplevering voldoen aan de norm NEN1010. Deze norm beschrijft onder meer hoeveel wandcontactdozen en lichtpunten minimaal aanwezig moeten zijn in separate ruimten. In diverse ruimten worden opties aangeboden om op de aangegeven posities volledig afgemonteerde aansluitpunten of extra electra punten aan te laten brengen.

In de slaapkamers worden standaard bedrade leidingen (CAI/D) aangebracht voorzien van combikabels. Deze leidingen worden afgemonteerd met een blinde plaat. De combikabel bestaat uit een CAI en een UTP (Data) draad. Voor de posities van deze bedrade leidingen verwijzen wij u naar de verkoop- en optietekeningen van de plattegronden van de woning.

Volgens de regelgeving mag een loze leiding voorzien worden van slechts één type bedrading: óf UTP (data) bedrading óf televisie (CAI) bedrading. De reden is dat door het gebruik van 2 typen bedrading in één loze leiding onderlinge signaalstoringen kunnen optreden. Om deze reden bieden wij u de mogelijkheid aan om op de aangegeven posities te kiezen voor het afmonteren (is voorzien van een montageplaatje) voor een CAI-aansluiting óf voor een UTP-aansluiting.

U ontvangt van ons de keuzelijst met de optienummers van alle mogelijke electra-opties. Bij de opties voor een indelingswijziging van een plattegrond kunnen de electra posities afwijken van de posities op de betreffende basisplattegrond van de woning. Wij adviseren u om bij het invullen van de keuzelijsten de optietekening van de indelingswijziging te gebruiken, zo weet u zeker dat u voor de juiste positie kiest.

#### *Deurenpakket Svedex.*

U ontvangt van ons een brochure met de opties voor de deurenpakketten. Afhankelijk van de door u gekozen indelingswijziging (bijvoorbeeld een zolderindeling) van uw woning kunnen er meer deuren in de woning aanwezig zijn. Op de standaard deur wordt een langschild toegepast en als u kiest voor een deurenpakket dan is er een keuze uit verschillende garnituren. Een deurenpakket geldt voor de gehele woning. Het is niet mogelijk per bouwlaag een keuze te maken. U ontvangt t.z.t. een individuele inlogcode voor een speciale website van Svedex. De website wordt eerst opengesteld voor een oriëntatie fase. Ongeveer een week na de deadline van de KAO-opties, kunt u via de website uw bestelling plaatsen.

#### *Verwerking van de door u verstrekte opdrachten.*

De KAO-opties worden vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst en de koop-/aanneemsom wordt verhoogd met de optieprijs. De betaling van de KAO-opties verloopt via de termijnregeling uit de koop-/aannemingsovereenkomst.

De overige opties die u gekozen heeft worden als opdracht verwerkt en met een opdrachtbevestiging aan u bevestigd. De opdrachten voor gewijzigd sanitair en tegelwerk en/of aanpassen keukeninstallatie, worden ook op de opdrachtbevestiging verwerkt. De opdrachtbevestigingen worden naar u verzonden met het verzoek deze voor akkoord getekend per mail aan ons te retourneren. Een opdrachtbevestiging is een overzicht van de door u verstrekte opdrachten per de gemelde datum van de opdrachtbevestiging.

Let u goed op de uiterste datum (=sluitingsdatum) dat de betreffende keuzelijst retour bij Heijmans dient te zijn.

Als bijlage van de opdrachtbevestiging wordt de meerwerktekening van uw woning toegevoegd. Op deze tekening worden uitsluitend de door u gekozen opties verwerkt. Voor maatvoeringen verwijzen wij u naar de verkoopteekeningen.

Ook als u besluit om geen gebruik te maken van de opties uit de standaard keuzelijsten, verzoeken wij u dit in de lijst aan te geven en deze terug te sturen voor de geldende sluitingsdatum. Op die manier weten wij zeker dat u geen gebruik wilt maken van de opties in de keuzelijst.



## 2.2 Individuele wensen

In het door ons toegepaste bouwsysteem is goed nagedacht over de mogelijke opties en deze zijn dus van te voren bepaald. Wij hebben een keuzelijst samengesteld met diverse "grote" opties die mogelijk zijn binnen dit project. Deze "grote" opties noemen wij KAO-opties omdat deze opgenomen worden in de koop-/aannemingsovereenkomst zodat u deze kunt meefinancieren. Daarnaast bieden wij allerlei mogelijke meerwerkopties aan die verwerkt zijn in de overige standaard keuzelijsten. Buiten de aangeboden opties in de keuzelijsten is het helaas **niet** mogelijk om individuele wensen uit te voeren. Uitzondering hierop is de invulling van de keuken, het toilet en de badkamer. Hier zijn wel diverse wijzigingen mogelijk. De aangewezen showrooms zijn op de hoogte van de mogelijkheden binnen het Woonconcept.

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de hoofdstukken Keuken, Sanitair en Tegelwerk.

Voor de duidelijkheid willen wij nogmaals benadrukken dat bijvoorbeeld aanvragen, zoals hieronder genoemd, niet in behandeling worden genomen omdat zij niet passen binnen het Woonconcept.

- Het op individueel verzoek aanbrengen van wandafwerking (stuc-/spuitwerk) wordt niet uitgevoerd;
- Het los leveren van tegelwerk en/of sanitair;
- Het aanbrengen van een vloerbedekking (bijvoorbeeld tegelvloeren in woonkamer) wordt niet uitgevoerd;
- Het verplaatsen van leidingschachten, meterkasten, trappen, standleidingen, hemelwaterafvoeren, kruipluiken, m.v. ventielen van de mechanische ventilatie, de cv.-installatie en de mechanische ventilatie installatie wordt niet uitgevoerd;
- Het dichtzetten van V-naden van de betonnen plafonds wordt niet uitgevoerd;
- Het laten vervallen van het spuitwerk op de betonnen plafonds wordt niet uitgevoerd;
- Het leveren en aanbrengen van voorzieningen, zoals sparingen in vloerverwarming, zachte blokken in de verdiepingsvloeren en dak doorvoeren ten behoeve van een later te plaatsen haard, worden niet uitgevoerd;
- Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel wordt niet uitgevoerd.

## 2.3 Sluitingsdata

Het is noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende keuzelijsten. Sluitingsdata zijn de momenten waarop uw opdrachten uit de keuzelijsten bij Heijmans bekend moeten zijn. Sluitingsdata zijn gebaseerd op de startdatum van de bouw en de bijbehorende voorbereidende werkzaamheden. Wij zijn genooddaakt ons strikt aan deze sluitingsdata te houden omdat de werkzaamheden die volgen uit de opdrachten uit de standaard keuzelijsten de nodige verwerking- en besteltijd vragen. Daarnaast houden partijen als de aannemer en de installateurs ook rekening met deze planning en passen zij hier hun werkzaamheden op aan. Na de sluitingsdatum is het daarom helaas niet meer mogelijk opdrachten in behandeling te nemen. Het is dus van belang dat alles voor die tijd akkoord is bevonden en is bevestigd.

Voor dit project gelden vooralsnog de volgende sluitingsdata:

**Sluitingsdatum KAO-opties (opgenomen in koop-/aannemingsovereenkomst);**      **04-04-2019**  
- Opgave van de KAO- opties volgens keuzelijst.

**Sluitingsdatum Ruwbouw opties;**      **20-06-2019**  
- Keukeninstallatie aanpassingen  
- Sanitair en tegelopdracht via de showroom  
- Keuze deurenpakket Svedex.  
- Keuzelijst Ruwbouw



## **2.4 Bevestiging meer- en minderwerk**

Na het verstrijken van de sluitingsdata krijgt u per e-mail een opdrachtbevestiging van al uw gemaakte keuzes meer- en minderwerk inclusief uw keuzes voor sanitair en tegelwerk. Deze dient u goed te controleren en voor akkoord getekend met uw paraaf op iedere pagina terug te sturen, liefst per e-mail, binnen de gestelde responstermijn.

## **2.5 Facturatie meer- en minderwerk**

Heijmans factureert het door u gekozen meer- en minderwerk direct aan u. Het in rekening brengen hiervan is gebaseerd op de termijnregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), zoals aangegeven in de koop-/aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt:

25% van het totaalbedrag van de door u gekozen opties wordt bij opdracht in rekening gebracht

75% wordt in rekening gebracht bij het gereedkomen van de opties vlak voor oplevering.

De meer- en minderwerken dienen bij oplevering van de woning betaald te zijn.

Het is belangrijk dat vóór oplevering alle termijnen voldaan zijn aan Heijmans en op de bankrekening van Heijmans zijn bijgeschreven, anders kan er geen sleuteloverdracht plaatsvinden. Mocht u geld terug ontvangen (veelal in geval van minderwerk) dan wordt dit verrekend met de termijnfactuur van de laatste termijn.

## **2.6 Wijzigingen na oplevering en garantie**

Vanzelfsprekend kunt u na oplevering van uw woning in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij moet u wel rekening houden met de garantiebepalingen. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Heijmans zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen die voor uw woning gelden. Zie voor de garantieregeling en de garantietermijnen de bijlagen van het SWK. De door uzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de garantieregeling van SWK.

In het geval dat u besluit tot het laten uitvoeren van zogenaamd "minderwerk" of het casco opleveren van sanitaire ruimten, wordt de garantie gelimiteerd. Een gevolg hiervan is dat de verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen eventueel te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift naar u als koper. U ontvangt in dat geval een overzicht met het (de) minderwerk(en) die uitgesloten zijn van de garantie. Deze dient u te ondertekenen, anders kunnen de minderwerken niet worden uitgevoerd. Vervolgens ontvangt u van het SWK een gelimiteerd garantiecertificaat van uw woning

### 3. Keukenprocedure

Een groot voordeel van een nieuwbouwwoning is dat alle woonstijlen en kleuren aan de binnenzijde van de woning door u bepaald kunnen worden. Ook het uitzoeken van een nieuwe keuken maakt hier onderdeel vanuit.

In de technische omschrijving vindt u de specificatie van de keukeninstallatie. U ontvangt van Heijmans een 'nul'-tekening en het aansluitschema van de installaties. Heijmans heeft voor dit project een keukenshowroom aangewezen, die op basis van de standaard keukeninstallatie een standaard keuken heeft ontworpen. De project keukenshowroom is Eigenhuis Keukens in Houten

#### EIGENHUIS KEUKENS

Ringveste 15

3992 DD Houten

Telefoon: 030-635 0063

Voor openingstijden zie website: [www.eigenhuiskeukens.nl](http://www.eigenhuiskeukens.nl)

#### *Algemene belangrijke informatie voor het bepalen van uw keuze.*

Voor de inrichting van de keukenruimte kunt u kiezen uit de volgende mogelijkheden.

1. U kiest voor de standaard afgedopte keukeninstallatie.
2. U koopt een keuken naar uw wens bij Eigenhuis Keukens.
3. U koopt een keuken bij een andere keukenshowroom

Als u uw keuken bij Eigenhuis Keukens koopt zullen zij Heijmans tijdig voorzien van alle informatie omtrent het aan te leggen leidingwerk in de keuken. De plaatsing van uw keuken verzorgt Eigenhuis Keukens NA oplevering op een moment dat u samen met Eigenhuis Keukens afspreekt.

In verband met het gekozen bouwsysteem zal het leidingwerk achter de keuken (op de betonwand) opbouw worden uitgevoerd. Alle electrapunten in niet-betonwanden worden in de wand uitgevoerd.

Koopt u uw keuken bij een andere leverancier dan bij Eigenhuis Keukens dan dient u zelf tijdig het keukenleidingschema bij ons aan te leveren. Het is daarom belangrijk dat u de keuken tijdig uitzoekt.

Wanneer wij dit leidingschema **2 weken vóór** de daarvoor gestelde sluitingsdatum ontvangen, zullen wij u voorzien van een offerte t.b.v. aanbrengen van extra leidingwerk en electrapunten.

Indien u vervolgens vóór de sluitingsdatum akkoord voor geeft op deze offerte, zullen wij het leidingwerk van de keuken op de gewenste positie aanbrengen tijdens de bouw.

Het verplaatsen van de twee mechanische ventilatie punten, alsmede plafondlichtpunten is niet mogelijk.

Indien u de aanpassingen in het leidingwerk c.q. installaties ten behoeve van een door derden te plaatsen keuken door Heijmans Woningbouw B.V. wilt laten uitvoeren, dient uw aanvraag aan onderstaande condities te voldoen;

A. De gewenste aanpassingen c.q. uitbreidingen moeten duidelijk aangegeven en gespecificeerd ter beschikking worden gesteld. Tekening schaal 1 : 25 / 1:20, met voor-, boven- en zijaanzicht van de betreffende wand-/vloervlakken van de keukenopstelling, met een duidelijke maatvoering in millimeters en een legenda. Met op de tekening vermelding van naam, kavelnummer en datum. Een voorbeeld van een dergelijke tekening zal met u worden doorgenomen tijdens het persoonlijke woonwensengesprek. Indien het door u aangeleverde leidingschema niet voldoet aan bovenstaande eisen, wordt het leidingschema aangepast door Heijmans. Hiervoor worden er kosten in rekening gebracht.

B. Een specificatie van de gewenste wijzigingen c.q. aanpassingen ten opzichte van de basisopstelling met duidelijke uitzetting, zoals bijvoorbeeld; koud- en warmwater, riool en electrapunten (evt. op aparte groep) alsmede een opsomming van alle apparaten met het opgenomen vermogen.

C. De onder A en B genoemde informatie dient **2 weken vóór de sluitingsdatum** van de ruwbouw bij de afdeling kopersbegeleiding bekend te zijn.

### **3.1 Indien geen keukentekening- en/of leidingschema wordt aangeleverd voor sluitingsdatum**

Mocht u ervoor kiezen om geen keukentekening aan te leveren dan geldt het volgende:

- Electra voorzieningen worden op de standaard plaatsen volgens de 0-tekening van Eigenhuis Keukens aangebracht zoals opgenomen bij de verkoopdocumentatie;
- Water- en rioleringsleidingen worden opbouw afgedopt op de standaard plaatsen volgens de 0-tekening zoals opgenomen bij de verkoopdocumentatie;
- U dient na oplevering zelf zorg te dragen voor de noodzakelijke aanpassingen waarbij u er op moet letten of de keuken voldoet aan het bouwbesluit en overige regelgeving.

### **3.2 Casco keuken**

U kunt er ook voor kiezen om het keukenleidingwerk niet aan te laten passen. In dit geval worden de aansluitingen aangebracht conform de 0-tekening. U dient na oplevering zelf zorg te dragen voor de noodzakelijke aanpassingen waarbij u er op moet letten of de keukeninstallatie voldoet aan het bouwbesluit en overige regelgeving.

Ook in dit geval dient u rekening te houden met de mogelijkheid dat, nadat uw keuken compleet is aangesloten, er mogelijk een herkeuring door de Nutsbedrijven dient plaats te vinden, waarvoor zij extra kosten in rekening kunnen brengen. Deze kosten komen voor uw rekening. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

### **Extra informatie in verband met de aanwezigheid van vloerverwarming leidingen in de dekvloer op de begane grond.**

Ter plaatse van de keuken opstelplaats brengen wij geen verwarmingsslangen aan.

- Als u gekozen heeft voor een keuken via Eigenhuis Keukens dan is de keuken bij ons bekend en zal het legplan worden aangepast op basis van dit keukenontwerp.
- Als u via een andere keukenshowroom een ontwerp heeft laten maken, dan kan het legplan tegen meerkosten worden aangepast. Wij verzoeken u om de tekening met de opstelplaats van uw keuken voor de sluitingsdatum van de keuzelijst Ruwbouw opties aan ons te verstrekken. Mocht u geen tekening inleveren dan zal de vloerverwarming worden aangebracht op basis van de standaard keuken.

De vloerverwarming wordt aangebracht op basis van de informatie die bij ons bekend is. Wij aanvaarden om deze reden geen enkele aansprakelijkheid voor het onjuist aanbrengen van vloerverwarming indien blijkt dat de keuken opstelplaats zich op een afwijkende positie, anders dan de bij ons bekende informatie wordt gemonteerd. Dit betekent dat de kopers die na de oplevering van hun woning zelf de keukeninstallatie willen aanpassen in ieder geval de opstelplaats van de keuken moeten bepalen en aan ons moeten verstrekken.

### **Informatie over de toe te passen afzuigkap en de m.v.-installatie.**

De afzuigkap in de keuken moet worden uitgevoerd als een zogenaamde recirculatie afzuigkap. Deze afzuigkap wordt alleen op een elektrische voeding aangesloten. De afzuigkap zuigt de kooklucht af, filtert deze en blaast de schone lucht vervolgens weer terug de keukenruimte in. Daarnaast worden in de keukenruimte twee afzuigpunten, aangesloten op de mechanische ventilatie, aangebracht. Het verplaatsen van deze mechanische ventilatie punten of het aansluiten van een afzuigkap hierop is niet mogelijk.

Aanvragen voor het leveren en aanbrengen van een geveldoorvoer voor een afzuigkap worden niet in behandeling genomen.

In de technische omschrijving vindt u de specificatie van de standaard keuken installatie. U ontvangt van Heijmans een 'nul'-tekening en het aansluitschema van deze installaties.

### **3.3 Facturering keuken**

Mocht u een keuken kopen bij Eigenhuis Keukens dan zal de facturering van de keukenopdracht via Eigenhuis Keukens lopen. De facturering van de kosten voor de aanpassing van de keukeninstallatie verloopt via Heijmans.

## 4. Sanitair procedure

Heijmans heeft onderstaande showroom aangewezen om u te adviseren en te begeleiden bij uw keuze voor sanitair en tegelwerk, namelijk Raab Karcher. Zie ook hoofdstuk Tegelwerk.

Bezoekadres:  
Industrieweg 105  
6541 TV Nijmegen  
Telefoon: 024 377 55 44  
Bezoek op afspraak

### 4.1 Basis sanitair in uw woning

Uw woning is standaard voorzien van een complete badkamer en een toiletruimte. Hiervoor heeft Heijmans een pakket met sanitair en tegels samengesteld. Het basis sanitair is van het merk Villeroy & Boch. Standaard wordt de woning voorzien van het sanitair uit het sanitairpakket Premium in de kleur wit.

In de staat van afwerking van de technische omschrijving wordt de afwerking van de sanitaire ruimten vermeld. In de showroom zijn de sanitaire toestellen aanwezig. Op de verkooptekening is de indeling van badkamer en toiletruimte weergegeven.

### 4.2 Showroom sanitair en tegelwerk

U ontvangt van Raab Karcher een uitnodigingsbrief voor een bezoek aan de showroom. In de showroom van Raab Karcher kunt u het sanitair van uw woning bekijken. Het is mogelijk om in plaats van het basis sanitair alternatieve producten te kiezen. In dat geval vindt er een verrekening plaats tussen het basis sanitair en het door u gekozen sanitair. De showroom is op de hoogte van deze verrekenbedragen.

Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte weergegeven. Gezien de prefab betonnen constructie van de woning is het beperkt mogelijk om de indeling van de badkamer te wijzigen. Hierbij gelden technische beperkingen, deze zijn bij de showroom bekend. De showroom verwerkt uw keuzes in een gespecificeerde sanitair offerte. Deze sanitair offerte wordt voorzien van tekeningen waarop alle gewijzigde onderdelen, inclusief de (gewijzigde) aansluitvoorzieningen zijn aangegeven.

De uiteindelijke sanitair offerte wordt, voorzien van de sanitair specificatie, eventuele retourprijzen voor het laten vervallen van standaard sanitair, de montagekosten, de wijzigingen van het electra en eventuele bouwkundige voorzieningen (exclusief tegelwerk), de bijbehorende plattegronden van de badkamer en de toiletruimte, door de showroom aan u aangeboden. U dient deze offerte en tekeningen te controleren en alle stukken voor akkoord, uiterlijk voor de vastgestelde sluitingsdatum, ondertekend te retourneren aan de showroom. Indien u vragen heeft over de offerte kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom. Na retourontvangst van de door u voor akkoord ondertekende sanitair opdracht en bijbehorende overzichten verstuurd Raab Karcher een kopie van de opdracht naar Heijmans. Deze opdracht wordt door Heijmans verwerkt op een opdrachtbevestiging. De facturering van de complete sanitair opdracht (exclusief tegelwerk) zal door Heijmans worden verzorgd.

Het is niet mogelijk om de douchehoek te verplaatsen naar de andere zijde van de leidingschacht, dus grenzend aan de voorgevel. De douchehoek kan niet worden verplaatst omdat er geen leidingplaatvloer aan de voorgevelzijde ligt en de afvoer dus niet in de vloer kan worden verwerkt.

*Toelichting op de rekenmethodiek voor de montagekosten van het sanitair.*

Heijmans heeft gezocht naar een rekenmethodiek om voor de koper de sanitair offerte overzichtelijker te maken en de verwerking van de offerte te bespoedigen. Heijmans heeft circa 1500 stuks offertes van diverse sanitair showrooms waarmee wij contracten hebben, gescreend op de kosten voor het loodgieterswerk (extra leidingwerk, verplaatsen leidingwerk en montagekosten). Op basis van deze screening is een rekenmodule tot stand gekomen voor het berekenen van de montagekosten. Deze rekenmodule bestaat uit een staffel van een aantal percentages afhankelijk van het door u gekozen bruto (luxer) sanitair.

Raab Karcher zal tijdens uw showroombezoek uitleg geven over het percentage welke gehanteerd wordt voor de berekening van de montagekosten, zodat u een duidelijk beeld krijgt van de eventuele kosten voor extra leidingwerk en/of verplaatsen leidingwerk en/of montage van sanitair. Apart worden de bouwkundige kosten en de kosten voor het gewijzigd electra aan u doorberekend.

#### **4.3 Aandachtspunten voor sanitair**

- Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen.
- Bij een keuze voor een wastafel met zuil, blijven de afvoer- en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht.
- Veel wandlampjes dekken de electradoos niet helemaal af. Hiervoor verkoopt de leverancier (chromen) afdekplaatjes.
- Voor een wandcloset (zogenaamde hangend toilet) is de standaard hoogte circa 430mm (= bovenkant toiletpot exclusief de zitting). Desgewenst kunt u het toilet hoger laten plaatsen.

## 5. Tegelwerk procedure

### 5.1 Basistegelwerk in uw woning

Uw woning is standaard voorzien van een complete badkamer en toiletruimte. Hiervoor heeft Heijmans een pakket met sanitair en tegels samengesteld. In de staat van afwerking van de technische omschrijving is het standaard tegelwerk in de sanitaire ruimten gespecificeerd. Standaard wordt de woning voorzien van tegelwerk uit het tegelpakket Premium.

In de showroom zijn de monsterpanelen van het tegelwerk aanwezig.

### 5.2 Showroom tegelwerk

Het is ook mogelijk om via de showroom voor een tegel te kiezen uit een ander tegelpakket. Buiten de tegelpakketten kunt u ook een individuele keuze maken uit het assortiment van Raab Karcher. Hiervoor kunt u de showroom van Raab Karcher te Bunnik bezoeken.

#### Bezoekadres:

Bezoekadres:

Industrieweg 105

6541 TV Nijmegen

Telefoon: 024 377 55 44

Bezoek op afspraak

Wij verzoeken u om voor het uitzoeken van de tegels eerst uw sanitair offerte af te ronden om uw tegel offerte te kunnen afstemmen op de badkamerindeling.

U ontvangt van Raab Karcher een uitnodigingsbrief voor een bezoek aan de showroom. In de showroom van Raab Karcher kunt u het tegelwerk van uw woning bekijken. In dat geval kunnen voor het tegelwerk, net als bij het sanitair, enkele technische beperkingen gelden. De showroom verwerkt uw tegelkeuze in een tegel offerte, inclusief de retourprijs van het standaard tegelwerk. Als u inhoudelijk vragen of opmerkingen heeft op de offerte kunt u rechtstreeks contact opnemen met Raab Karcher.

In de offerte worden de wijzigingen van tegel patronen, tegel formaten, tegel profielen, kleuren voegwerk of extra tegelwerk omschreven en de kosten hiervan gespecificeerd. U ontvangt de tegel offerte rechtstreeks van de tegel showroom. Na retour ontvangst van de door u voor akkoord ondertekende offerte en bijbehorende overzichten, verstuurd Raab Karcher een kopie van deze opdracht naar Heijmans. Deze opdracht wordt door Heijmans verwerkt op een opdracht bevestiging. De facturering van de complete tegel offerte zal door Heijmans worden verzorgd.

### 5.3 Aandachtspunten voor tegelwerk

- In de tegel offerte wordt per ruimte het aantal m<sup>2</sup> te verwerken tegels bepaald, inclusief snijverlies en afgerond op hele verpakkingen.
- Per ruimte wordt de hoeveelheid tegelranden, striptegels en hoeklijsten bepaald.
- Het te berekenen snijverlies wordt bepaald door de afmetingen van de gekozen tegels en/of de eventueel gewenste patronen.
- Als u kiest voor tegels met een andere afmeting, een tegelrand en/of een patroon, dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen.
- In verband met de aanwezige lichtschilders, tussen de 1000mm en 1300mm, adviseren wij u tussen deze hoogten geen sierstrips te kiezen.
- Als u kiest voor "bolle" sierstrips dient u zich te realiseren dat dit problemen geeft op in- en uitwendige hoeken, maar ook bij plaatsing van bijvoorbeeld douchewanden.
- De uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel. Hier heeft u in de showroom een ruime keuze in materiaal en kleur.



- Voor de wandtegels worden standaard witte voegen toegepast, u bent vrij deze kleur aan te passen, dit bespreekt u in de showroom.
- Voor de vloertegels worden grijze voegen toegepast, ook hier zijn meerdere kleuren mogelijk. Een lichte kleur voegwerk op de vloer is gevoelig voor vlekken.
- Strokkend leggen van de wand- en vloertegels behoort niet tot de mogelijkheden.
- Standaard wordt een lichtgrijze kleur kitwerk toegepast op de aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk. Bij afwijkend tegelwerk bepaalt de kitter in het werk de kleur van het kitwerk.
- Bij de omschreven producten in de technische omschrijving wordt er uitgegaan van natuurproducten. Het is hierdoor mogelijk dat er geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen optreden. Ook is het soms mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde. Ook kan Heijmans niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) Houdt u er ook rekening mee dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting in de showroom. In een andere omgeving of met een andere lichtbron (bijvoorbeeld daglicht) kunnen de tegels er duidelijk anders uit zien.

## 6. Casco badkamer en/of toiletruimte

Ondanks dat de projectshowroom een zeer uitgebreide collectie sanitair en tegelwerk biedt, kan het zijn dat u geen keuze voor gewenst sanitair en tegelwerk kunt maken. In dat geval heeft u de mogelijkheid de badkamer en/of toiletruimte casco te laten opleveren. Dit betekent dat deze ruimte zonder sanitair en wand- en vloertegelwerk zal worden opgeleverd.

U krijgt hier dan een bedrag voor retour. U kunt vervolgens na oplevering van uw woning in eigen beheer en voor eigen verantwoordelijkheid sanitair en tegels naar keuze (laten) plaatsen.

In de optieteksten van de opties voor het casco opleveren van toiletruimte en/of badkamer worden de werkzaamheden omschreven m.b.t. het casco uitvoeren van de ruimte.

*Wat u moet weten over de keuze "casco badkamer".*

Als u kiest voor een casco badkamer dan wordt de badkamer zonder sanitair en tegelwerk opgeleverd. De aansluitpunten voor de warm- en koudwaterleidingen en de afvoeren worden afgedopt opgeleverd en de dekvloer wordt aangebracht, behalve in de douchehoek. De reden hiervoor is dat u na oplevering zelf een easydrain kunt aansluiten (afvoer komt uit de leidingkoker) en de tegelzetter kan het vloertegelwerk ter plaatse van de douchehoek op afschot naar de easydrain aanbrengen.

Wanneer u het sanitair en tegelwerk wilt laten vervallen, kunt u dat aangeven bij uw kopersbegeleider en de keuzelijst invullen. Het is niet mogelijk om tegels en sanitair apart van elkaar te laten vervallen of los te leveren. Wel kunt u per sanitaire ruimte kiezen voor casco oplevering. Verder dient u er rekening mee te houden dat bij het laten vervallen van sanitair en tegelwerk een gelimiteerde garantie van toepassing is. De gelimiteerde garantieverklaring SWK zal aan de hand van uw casco keuze ter ondertekening worden nagestuurd.

## 7. Toelichting op het kiezen van electra-opties

Standaard is uw woning voorzien van een complete elektrische installatie. Deze moet bij oplevering voldoen aan de norm NEN1010. Deze norm beschrijft onder meer hoeveel wandcontactdozen en lichtpunten minimaal aanwezig moeten zijn in separate ruimten.

Op de verkoop- en optietekeningen worden de aangeboden electra mogelijkheden aangegeven voorzien van een positienummer.

De posities van de standaard elektrische installatie en de electra-opties kunnen op de optietekeningen van een gewijzigde plattegrondindeling afwijkend zijn ten opzichte van de basisplattegronden. Als u gekozen heeft voor een indelingswijziging dan raden wij u aan om bij het invullen van het formulier de betreffende optietekening te gebruiken. U kunt dan de juiste posities van de electra-opties zien. Voor de betekenis van de symbolen op de electratekening verwijzen wij u naar het renvooi.

### **Informatie over de standaard leidingen voorzien van een combikabel.**

In de woonkamer zijn de CAI en de UTP (Data) aansluitingen bedraad en afgemonteerd. In de slaapkamers zijn standaard bedrade leidingen met de aanduiding CAI/D opgenomen op de bovengenoemde posities. Deze leidingen zijn bedraad met een combikabel, bestaande uit een CAI en een UTP draad en afgemonteerd met een blinde plaat. Een electraleiding mag volgens de regelgeving worden voorzien van slechts één type bedrading: óf UTP (data) bedrading óf televisie (CAI) bedrading. De reden is dat door het gebruik van 2 typen bedrading onderlinge signaalstoringen kunnen optreden. Tegenwoordig is het mogelijk om een leiding te voorzien van een combikabel, echter voor het afmonteren moet u nog steeds een keuze maken voor een CAI- of een UTP-montageplaat. Het afmonteren van de standaard bedrade leidingen kunt u naar keuze in eigen beheer na de oplevering laten uitvoeren of via de opties uit de keuzelijst Ruwbouw opties in opdracht geven.

Als u kiest voor een extra aansluitpunt CAI of extra aansluitpunt UTP op een bepaalde positie dan wordt een afgemonteerd aansluitpunt aangebracht, maar wel met een combikabel, zodat u na oplevering de afmontage nog kunt wijzigen.

## 8. Algemene regelgeving meer- en minderwerk

1. Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaarduitvoering inclusief 21% BTW.
2. De facturering van de verschillende meer- en minderwerken, met uitzondering van de keukenofferte (exclusief leidingwerk) wordt verzorgd door Heijmans. De verrekening vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van de stichting SWK: 25% bij opdracht en 75% voor oplevering.
3. Wanneer het totaal van het minderwerk hoger is dan het meerwerk ontvangt u met de laatste betalingstermijn een creditnota en kunt u deze verrekenen met de laatste termijn van de aanneemsom.
4. Voor oplevering dienen alle termijnen voldaan te zijn en te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Heijmans. Indien dit niet het geval is zal na oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.
5. Wanneer de meerwerktekening ten behoeve van het verwerken van het meer- en minderwerk verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze meerwerktekening.
6. Na de sluitingsdatum van een keuzelijst zijn er geen wijzigingen of aanpassingen op deze keuzelijst meer mogelijk.
7. Standaard is de meterkast in uw woning voorzien van een aantal groepen. De standaard groepenkast kan worden uitgebreid. Vanaf 9 groepen dient de meterkast uitgebreid te worden met een extra aardlekschakelaar. Na het inventariseren van de aanpassingen aan de electra-installatie zal door de installateur bepaald worden of er een extra aardlekschakelaar aangebracht moet worden. Wij nemen ons het recht voor om de kosten van een extra aardlekschakelaar aan u door te berekenen.
8. Standaard wordt de meterkast uitgevoerd met een elektrische aansluiting van 3x25Amp.
9. De installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht meer- en minderwerk, de keukenspecificatie en de sanitair specificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor oplevering aan u worden doorberekend.
10. Indien u keuzelijsten/ offertes van de showroom of van Heijmans niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een standaard woning uitgevoerd.
11. Bij het laten vervallen van tegelwerk en sanitair geldt altijd limitering van de SWK garantie op deze onderdelen.
12. De keuken wordt in alle gevallen na oplevering gemonteerd.
13. Indien u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP (data) en CAI aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker opgeleverd, er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig. Alleen de standaard aansluitpunten worden in de meterkast aangesloten.

## 9. Warmtepomp

In uw woning wordt een warmtepompinstallatie toegepast i.p.v. een CV-ketel. Dit kan voor u als bewoner invloed hebben op het comfort aangaande het warmwaterverbruik. Wij willen u hier zo goed mogelijk over informeren. Dit doen wij middels een overzichtelijk document "kopersinformatie warmtepompinstallatie". Hierin worden de diverse kanten van de warmtepompinstallatie belicht, wij adviseren u dit document goed door te nemen. Dit document kan u ook helpen met het maken van bepaalde keuzes, bijvoorbeeld de keuze voor een bepaalde douchekop.