

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE DONK VAN DIJKSTRATEN - BEST

Bouwnummers 13 - 20 (gezinswoningen)

## **Wat u als koper moet weten**

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

U kunt ervan overtuigd zijn dat Heijmans alles in het werk stelt om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Uw woning zal worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid (zoals het bouwbesluit) en nutsbedrijven.

De Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

### **Deel 1. Algemeen**

In dit deel vindt u informatie over de administratieve gegevens die voor de koop van een woning van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

### **Deel 2. De woning; bouwomschrijving**

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van uw woning. De kleuren als weergegeven in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen geven slechts een impressie van de werkelijkheid.

### **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 hoe 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 met uw kopersbegeleider.

Mevrouw Y. Karaman, zij is bereikbaar per:

Telefoon: 073 – 543 50 60

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

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V.

T.a.v. Y. Karaman

Postbus 171

5240 AD Rosmalen

Bezoekadres:

Graafsebaan 65

5248 JT Rosmalen

## Deel 1 : Algemeen

### Technische Omschrijving

De Technische Omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar verstrekt. De stukken 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 kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Heijmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen 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 situatie-tekeningen, die bij de stukken zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopstukken opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige documenten bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

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

## Energieprestatie

De woning voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. De mate waarin een constructie (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen energie (warmte) verlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/W. Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor uw woning hanteert Heijmans de volgende waarden :

- Vloerconstructie ca. 4.0 m<sup>2</sup> K/W.
- Gevel ca. 4.5 m<sup>2</sup> K/W
- Dak ca. 6.0 m<sup>2</sup> K/W

## Mogelijkheden Heijmans Wenswonen®

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard keuzelijsten. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Dit komt omdat wij gebruik maken van een prefab bouwsysteem. Bij dit bouwsysteem worden vloeren en binnenwanden al in de fabriek geproduceerd en kant en klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Dit is dan ook de reden dat in veel gevallen individuele wensen helaas niet mogelijk zijn. Ook moeten de woningen bij oplevering voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK. De in de showroomoffertes genoemde producten zijn afkomstig van derde leveranciers / fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en/of de opdracht-bevestiging één of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan het product zijn aangebracht.

De offertes voor de woonwensen worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die de derde leverancier/fabrikant jegens Heijmans Vastgoed B.V. heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

## Sanitair, tegelwerk en keuken

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van uw sanitair en tegelwerk in uw toiletruimte c.q. badkamerontwerp. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers.

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keukenopstelling.  
Aansluitpunten installaties volgens de zogenaamde NUL tekening.  
Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopers-handleiding.

## Overige project specifieke zaken

### Hagenplan / erfafscheiding

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel wordt door Heijmans voorzien van een groene erfafscheiding bestaande uit een haag, dan wel een gaashekwerk en groen of een tuinmuur, een en ander conform het hagenplan van de gemeente. E.e.a. zoals aangegeven op de situatie tekening. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

### Warmtepompinstallatie

Uw woning is voorzien van een warmtepomp met een bodembron (een gesloten bronsysteem). Deze bestaat uit een binnendeel en een buitendeel. Het buitendeel bestaat uit één bron in de bodem die warmte uit de bodem haalt. Omdat de temperatuur in de bodem onvoldoende is maakt het binnendeel de warmte voor de verwarming en voor het warm tapwater. Om voldoende comfort aan warm water te leveren is de warmtepomp voorzien van een boiler met een netto inhoud van 178 liter.

Op basis van projectspecifiek onderzoek wordt het aantal bronnen en de positie van de bronnen (voortuin, achtertuin, onder de woning) vastgesteld. Het systeem verwarmt de woning en bereidt warm water.

Verdere informatie, inzake de werking, kunt u vinden in de "kopersinformatie warmtepomp installatie".

### Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het Bouwbesluit wordt aangestuurd, is voor dit project niet 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.

### Inbraakbeveiliging & Politie keurmerk veilig wonen

Een huis voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans Vastgoed B.V. heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het politiekeurmerk gestelde hoge eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren, en de buitenverlichting/aansluitpunten voldaan. Wilt u het certificaat 'Veilig Wonen' verkrijgen en daarmee korting op uw inboedelverzekering, dan is het nodig dat u collectief met de burens voldoet aan specifieke eisen voor de toegangswegen, de paden en de openbare of semiopenbare buiten verlichting. U dient zelf het certificaat 'Veilig Wonen' aan te vragen. Voor meer informatie over het certificaat kunt u kijken op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).

### Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door Heijmans vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd.

Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Heijmans verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

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

Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. 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.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

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

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

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

## 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 de 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 deze verkoopbrochure 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.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

## Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

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 heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

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

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

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

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

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van gas, water, elektra, glasvezel en/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 overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

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

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

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

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

## Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke uitnodiging voor de voorschouw en de oplevering van uw woning.



## Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

## Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

## Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

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

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

## Verzekeringen

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

## Aansluiting / levering van elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit 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 water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit.

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

### **Wat betekent dit voor u?**

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

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

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Gedurende 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: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Heijmans dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

### **Wet bescherming persoonsgegevens**

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-/bouwproces, zoals sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via telefoonnummer 073 – 543 50 60 of e-mail [kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl)

Heijmans Vastgoed  
Rosmalen 29-11-2018

## Deel 2 : De woning; bouwomschrijving

### Terminologie bouwbesluit:

Verblijfsruimte:	Woonkamer
	Keuken
	Slaapkamer
Verkeersruimte:	Entree en overloop
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Buitenberging
	Berging
	Trapkast
Technisch ruimte	Installatieruimte
Onbenoemde ruimte	Zolder

## Grondwerken en terreininrichting

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
ontgraven	grond	rondom de woning	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
aanleg	grond	tuin	aanvullen met uit de bouwput komende grond
bestrating	betontegels	van voordeur naar openbaar gebied	bij de voordeur komt een plateau van betontegels. 1 strook betontegels met een afmeting van 50 x 50 x 5 cm, padbreedte 50 cm, plateau bij voordeur 100x50 cm
	betontegels	looppad / staptetegels van achterdeur naar de berging.	50x50 cm conform situatietekening
	betontegels	gemeenschappelijk achterpad	gemeenschappelijke achterpaden t.p.v de kavel 13, 14, 15, 18, 19 en 20. 30 x 30 x 5 cm voorzien van opsluitbanden padbreedte 160 cm
gesloten bodembron(t.b.v.)	bodemlus (kunststof)	In achtertuin of onder woning	één grondboring per woning wordt uitgevoerd waarin een verticale bodemlus wordt geplaatst t.b.v. het warmtepompsysteem.
opleveren kavel			vrij van puin, grof onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.

## Riolering

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
rioleringsleidingen	kunststof	onder en rondom woning tot perceelsgrens.	de vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten
riolering achterpad	kunststof	gemeenschappelijk achterpad volgens tekening	riolering voorzien van afvoer putten aangesloten op hoofdriool in de straat
bergingsvoorziening	grindkoffer	onder de hemelwaterafvoer van de berging.	een grindkoffer van grof grind. Afmeting rond 30 cm en 50 cm diep.

De koper dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen terrein; dit mag niet geloosd worden op het achterpad; in de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.

## Erfafscheiding

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
erfgrenzen	vuren houten piketjes	benodigde perceelhoeken	ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd. tussen de huizen onderling wordt geen erfscheiding aangebracht.
erfgrenzen	gaashekwerken hoogte 180 cm voorzien van Hedera	achter en zijtuinen	langs de achtertuinen aan openbaar gebied van kavel 13 en 20 en langs de achtertuinen aan de achterzijde van alle kavels. hedera beplating op 40-60 cm hoogte, h.o.h. ca. 15 cm. bij oplevering. ter plaatse van kavel 13, bij oplevering, Hedera tot circa 180 cm tegen gaashekwerk. e.e.a. conform situatietekening.
erfgrenzen	stalen rasterpoorten	in de gaashekwerken	ten behoeve van de entree van de achtertuinen. e.e.a. conform situatietekening.
erfgrenzen	Gemetselde tuinmuur	Zijkant achtertuin kavel 20	Gemetselde muur in dezelfde gevelsteen dan de woning met een hoogte van circa 246 cm

## Berging (ongeïsoleerd)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
fundering	plaatfundering van prefab lichtbeton	in de achtertuin	geplaatst op zandpakket.
buitenwanden	houten stijl- en regelwerk	wanden	de ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vurenhout op een vuren houten regelwerk. De rabatdelen worden niet nader afgewerkt.

tussenwanden	houten stijl- en regelwerk	tussenwand naar berging buren	de tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een watervaste spaanplaat wordt aangebracht.
dak	bitumen	platte dak	het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, voorzien van dakbeschot en daarover dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een afdekkap, kleur wit.
deur/kozijn	hardhouten kozijn + deur met glasopening	volgens tekening	de hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig geground en fabrieksmatig dekkend geschilderd.
ventilatie			de berging wordt voorzien van ventilatieroosters t.b.v. natuurlijke ventilatie
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			

### Fundering en vloeren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
fundering	prefab beton	in de grond	voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van prefab betonnen funderingsbalken die rusten op geprefabriceerde betonnen palen / in het werk vervaardigde boorpalen. afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; $R_c = 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
vloerluik	vezelcementplaat	t.p.v. entree (positie conform verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt tijdens de voorbereiding bepaald)	geïsoleerd luik opgenomen in de begane grondvloer
verdiepingsvloer	beton	eerste, tweede verdieping en dakvloer	de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een plaatvloer van geprefabriceerd beton de v- naden aan de onderzijde blijven in het zicht

### Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
buitenspouwblad	metselwerk, keramische gevelsteen, wildverband	voor-, achtergevel en zijgevel	de kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Isolatie waarde van de spouwmuur: $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
binnenspouwblad	geprefabriceerde betonelement	voor-, en achtergevel en zijgevel indien van toepassing	
woningscheidende wanden	geprefabriceerde betonelement	tussenwanden	de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie
binnenwanden	gasbeton	alle lichte (niet dragende) scheidingswanden op de begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	lichte scheidingswanden, dikte 100mm en 70mm
	houten beplating op regelwerk	binnenwand onder het hellende dak	houten beplating op regelwerk, met aan de trapzijde de plaatafwerking gelijk aan de onderzijde van het dakelement
voorzetwand	gipsplaten	Toilet (begane grond) en badkamer.	lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels. Aan een zijde afgewerkt met gipsplaten .

dilatatievoegen	verticale doorlopende voegen	Conform opgave steenleverancier i.o.m. leverancier.	om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed. De constructeur geeft in overleg met de leverancier van de stenen aan op welke plaatsen deze voegen moeten worden verwerkt. De dilatatievoegen staan daarom nog niet op desbetreffende verkooptekening aangegeven.
stalen gevellateien	verzinkt gepoedercoat staal	boven de raam- en deurkozijnen	de kleur(en) zijn vermeld in kleur- en materiaalstaat.
krimpscheurtjes	er ontstaan krimp-scheurtjes bij vloeren, wanden en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Krimp-scheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek. Scheurvorming vloeren: in de cementdekvloer zullen scheuren ontstaan door werking van uw woning.		
scheurvorming vloeren	uw woning is voorzien van een cementdekvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m <sup>2</sup> .K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.		

## Dak & dakafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
hellend dak	prefab dakelementen	kap	de binnenzijde is voorzien van vochtbestendige spaanplaat voorzien van een witte laklaag. m.u.v. het gedeelte achter het knieschot. De naden tussen de verschillende dakelementen worden afgewerkt middels een kunststof profiel. Aftimmeringen in hardhout. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht.
knieschotten	constructief	onder hellend dak 2e verdieping	afwerking in een vochtbestendige spaanplaat voorzien van een witte laklaag voorzien van afschroefbare luiken. N.B. de knieschotten vormen onderdeel van de constructie van de woning. Het is dus niet mogelijk om deze te verwijderen.
dakpannen	keramisch	hellende daken	kleur conform kleur- en materiaalstaat
dakdoorvoeren	kunststof / metaal	hellend dak, exacte positie nader te bepalen	voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluftung van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.
4 pans dakvenster		conform verkooptekening	

## Gevelopeningen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
buitenkozijnen, ramen en deuren	kunststof	gevel	de buitengevelkozijnen, -ramen en deuren zijn van kunststof en aan de buitenzijde uitgevoerd in een hout-'look'. Dat wil zeggen dat de kozijnen zijn voorzien van rechte hoekverbindingen van 90° zoals die ook bij echt hout worden toegepast. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai en/of draai-kiepraam. kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitenkozijn	hardhout	voordeur	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitendeur	samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur	voordeur	kleur volgens kleur- en materiaalstaat Incl. briefplaat, weldorpel, garnituur en eventuele glasopening volgens verkooptekening

vensterbanken	kunststeen	onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer	in de badkamer wordt de borstwering voorzien van tegelwerk. kleur volgens kleur- en materiaalstaat
dorpels	kunststeen	toilet en badkamer	kleur antraciet
waterslagen	aluminium	onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	onder de gevelopeningen welke niet doorlopen tot maaiveld. kleur conform keur- en materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de gevelkozijnen, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.			

### Binnenkozijnen en - deuren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
binnenkozijnen	staal	alle binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel. de kozijnen onder een schuine kap hebben geen bovenlicht.
binnendeuren	fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdekdeur, de meterkastdeur wordt voorzien van een ventilatierooster onder- en bovenin het is mogelijk om optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzepakketten Svedex deuren' informatie hierover kunt u vinden in de kopersmap.
bovenlichten	lakboardpaneel	Trapkast en technische ruimte	
deurkrukken	lichtmetaal	binnendeuren	met bijbehorende schilden / rozetten bij Svedex
deurbeslag	lichtmetaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
		meterkast	kastslot
		overige binnendeuren	loopsloten

### Hang- & sluitwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend, met kerntrekbeveiliging. SKG**	voorgevel, achtergevel en zijgevel.	de buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten (inbraakwerendheidsklasse 2).
Hang- en sluitwerk ramen	meerpuntssluiting met raamkruk. SKG**	draai-kiepramen	de draairamen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. (inbraakwerendheidsklasse 2). Bij de keuze van een bad is voor het raam boven het bad enkel de kiepstand mogelijk gemaakt.

### Beglazing

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
bovenlichten	glas	bovenlichten binnenkozijnen (met uitzondering van trapkast en technische ruimte)	dik 4 mm; m.u.v. de meter- en trapkast, hier wordt een lakboardpaneel toegepast
beglazing	isolatieglas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas

## Trappen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
vaste trap	vurenhout	begane grond – 1e verdieping	dichte vurenhouten trap met stootborden van MDF. De traptreden en de stootborden van de vaste trap worden fabrieksmatig gegrond. In het zicht blijvende delen van de trapbomen, worden dekkend afgeschilderd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet nader afgewerkt
vaste trap	vurenhout	1 <sup>e</sup> verdieping – 2 <sup>e</sup> verdieping	open vurenhouten trap, De traptreden van de vaste trap worden fabrieksmatig gegrond. De in het zicht blijvende delen van de trapbomen, worden dekkend afgeschilderd.
Lepe hoeken	MDF	conform verkooptekening	daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', dekkend afgeschilderd.
traphek/balustrade	vurenhout	langs het trappgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht, dekkend afgeschilderd. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een afgelakt, MDF paneel met een dikte van 12 mm opgenomen in het traphek.
leuning	hardhout	aan de wand naast de trap.	blank gelakte hardhouten leuning.

## Binnenwandafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
wandtegels	keramische tegels	toilet ruimte	Het toilet wordt betegeld tot een hoogte van ca. 1,40 meter.
wandtegels	keramische tegels	badkamer	De badkamer wordt betegeld tot een hoogte van ca. 2,20 meter.
toilet en badkamer	structuurspuitwerk	boven de wandtegels tot het plafond	
Wandtegels (algemeen)			De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelswerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.  Basis Collectie Premium: Wandtegel ca. 25x45 cm Tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Hiervoor zijn vier tegelpakketten samengesteld: Professional, Premium, Elite en Excellent. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen
overige wanden	behangklaar	binnenwanden (m.u.v. trapkast, meterkast en technische ruimte)	Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn om grof behang op aan te brengen. Niet geschikt voor sauswerk.



## Plafondafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds (m.u.v. de meterkast en technische ruimte)	De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen in het zicht blijven. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de geprefabriceerde betonnen vloerelementen en is niet overal gelijk.

## Vloerafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
cementdekvloer	zandcement	begane grond, eerste en tweede verdieping	Niet achter de knieschotten onder het hellend dak
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toiletruimte	Basis Collectie Premium: Vloertegels badkamervloer en douchehoek ca. 30x30 cm. t.p.v. douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd. Tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Hiervoor zijn vier tegelpakketten samengesteld: Professional, Premium, Elite en Excellent. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen
Algemeen			Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

## Schilderwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
trap	watergedragen verf	1 <sup>e</sup> en 2e verdieping	in het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig gegrond.
hekwerken	watergedragen verf	1 <sup>e</sup> en 2e verdieping	fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend geschilderd
bepaling lepe hoeken trap	watergedragen verf	aan muurzijde van de trap	fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend geschilderd.
binnenaftrimming	watergedragen verf		fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend geschilderd
Voordeur	alkyverf	voorgevel	fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend geschilderd, conform kleurenstaat
Algemeen			al het schilderwerk volgens kleur- en materiaalstaat

## Sanitair

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Toiletruimte begane grond	premium pakket	conform verkooptekening	conform brochure Premium Pakket bestaande uit 1 closetcombinatie en 1 fonteincombinatie.
Badkamer	premium pakket	conform verkooptekening	conform brochure Premium Pakket bestaande uit 1 closetcombinatie, 1 wastafelcombinatie en 1 douchecombinatie.
Wasmachine	kraan en afvoer	conform verkooptekening	Een aansluitpunt voor een wasmachine wordt aangebracht. Deze bestaat uit een verchroomde tapkraan en een kunststof sifon en afvoer (beiden in het zicht aangebracht tegen de wand).
Tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor ander sanitair. Hiervoor hebben wij vier sanitair pakketten samengesteld: Professional, Premium, Elite en Excellent. Eventuele wijzigingen in het sanitair kunt u via de showroom regelen.			

## Hemelwaterafvoeren en goten

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
hemelwaterafvoeren	kunststof	achtergevels	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; de hwa's langs de buitengevels / kleur grijs
hemelwaterafvoeren	zink	voorgevels	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; de hwa's langs de buitengevels zink naturel
goten	zink	langsgevels / kopgevels	zinken bakgoot B44 op stalen gootbeugels, aangesloten op de hemelwaterafvoeren

## Waterinstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, bad (indien aanwezig), wastafel, wasmachine en buitenkraan	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting, de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine, de buitenkraan en naar het tappunt nabij de centrale verwarmingsunit in de installatiezone van de woning.
tappunten warmwater	kunststof waterleiding	keuken, douche, bad (indien aanwezig) en wastafel in badkamer	De warmwaterleidingen worden vanaf de centrale verwarmingsunit (Warmtepomp) in de woning aangebracht naar de douchehoek, de wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van het SWK. De capaciteit van het warm tapwater is afgestemd op gemiddeld verbruik.
tappunt koudwater buiten	vorstvrije buitenkraan	achtergevel	Aan de achtergevel wordt een vorstvrije buitenkraan gemonteerd. Een vorstvrije buitenkraan hoeft je in de winterperiode niet af te tappen.
algemeen			Lucht in de dienstleiding van het waterleverend bedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen vaatwas- of wasmachines) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen zijn niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van tapwater.

## Verwarmingsinstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Warmtepomp	bron: bodem	conform verkooptekening	Uw woning is voorzien van een warmtepomp met warmte/koude-opslag, een zogenaamd WKO-systeem. Deze bestaat uit een binnendeel en een buitendeel. Het buitendeel bestaat uit één bron in de bodem die warmte uit de bodem halen. Omdat de temperatuur in de bodem onvoldoende is maakt het binnendeel de warmte voor de verwarming en voor het warm tapwater. Om voldoende comfort aan warm water te leveren is de warmtepomp voorzien van een boiler met een netto inhoud van 178 liter. Het WKO systeem verwarmt de woning en bereidt warm water. Het systeem zal in de zomer automatisch gaan koelen. Hierbij wordt water uit de grondbron in de vloeren rond gepompt. Waarbij deze warmte opneemt en afgeeft aan de bron.
vloerverwarming	kunststof	in cementdekvloer	De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. De zolder wordt voorzien van een niet thermostatisch te regelen vloerverwarming. Positie van verdeler conform verkooptekening. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. De vloerverwarming is ontworpen als laag temperatuursysteem. De vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben van een Rc-waarde van 0,09 m <sup>2</sup> .K/W (conform SWK).
elektrische handdoekradiator	staal	badkamer	E-Radiatoren worden snel warm en brengen aanvullend op de vloerverwarming vlot de badkamer op de gewenste temperatuur.
Regeling	Stooklijnversneller RuimteBedienEenheid (RBE)	woonkamer	Uw woning wordt op temperatuur gehouden door de weersafhankelijke regeling van de warmtepomp. Afhankelijk van de buitentemperatuur, berekent de warmtepomp de benodigde watertemperatuur van de vloerverwarming. Hoe kouder het buiten is, hoe warmer de verwarmingsinstallatie wordt. De temperatuur in uw woning is op een eenvoudige manier te verhogen of te verlagen door bediening van de stooklijnversteller in de woonkamer. De aanpassing van de temperatuur geldt voor alle verblijfsruimten in de woning.

temperaturen		genoemde ruimtes	de capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in correcte werking zijnde balans ventilatie. Ruimte temperaturen conform de "staat van afwerking".
--------------	--	------------------	---

### Balans ventilatie (WTW)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
ventilator	balansventilatie	conform verkooptekening	warmterugwinunit systeem (WTW)
afzuigventielen	(kunststof) roosters	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	aantallen volgens berekeningen.
inblaasventielen	(kunststof) roosters	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	aantallen volgens berekeningen.
bediening	hoofdbediening	keuken	
Algemeen		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst.

### Elektra

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
schakelmateriaal	kunststof	conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de buitenberging en installatiezone. Hoogte elektra: - schakelaars: ca. 105 cm + vloer - wandcontactdozen: ca. 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: ca. 120 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer ca. 105 cm + vloer - bedrade onafgemonteerde leidingen / CAI / UTP: ca. 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: ca. 150 cm + vloer De schakelaar van het wandlichtpunt op de tweede verdieping komt op de trapspil en wordt ook als opbouw uitgevoerd.
lichtaansluitpunten	kunststof	plafond	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. Waar de lichtaansluitpunten precies in het plafond worden aangebracht is nog indicatief. In de woning worden standaard op 6 plaatsen verhuisfittingen met een lamp voorzien.
aansluitpunten keukeninrichting			Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn aansluitpunten conform NUL-tekening aangebracht;
algemeen			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).
rookmelders			In de entreehal, en op de overloop van de eerste verdieping en de tweede verdieping worden rookmelders geplaatst. Deze rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
deurbel	metaal	voordeur	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw bedrukker, een bel en een transformator.
buitenlichtpunt		voordeur	Nabij de voordeur wordt een buitenarmatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de hal te bedienen.

		achterdeur	Aan de achtergevel wordt een lichtpunt zonder armatuur op schakelaar aangebracht. De schakelaar bevindt zich in de woonkamer.
		buitenberging	Nabij de bergingsdeur wordt een niet schakelbaar beveiligingsarmatuur met schemerschakeling aangebracht.
aansluiting UTP		woonkamer	In de woonkamer bevindt zich een bedraad UTP aansluitpunt dat ook te gebruiken is voor telefoon.
aansluiting CAI (telecom)		woonkamer	In de woonkamer bevindt zich een bedraad aansluitpunt ten behoeve van de CAI.
		slaapkamers	In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van combikabel met CAI en UTP bedrading, welke niet wordt afgemonteerd voorzien van een blinde plaat. De aansluiting op het CAI-net of UTP-net zit niet in de Vrij op naam prijs.
Aansluiting wasmachine en wasdroger		techniekrimte / techniekzone	1x rioolafvoer v.z.v. Y-stuk voor afvoer wasmachine en wasdroger 1x koudwater wasmachinekraan 2x enkele wandcontactdoos

## Huisbesturing SlimWonen

De woning wordt uitgevoerd met innovatief huisautomatiseringssysteem en bestaat uit de volgende onderdelen:	
'Scene schakelaar'	In de hal wordt nabij de voordeur een centrale huis-verlaten schakelaar aangebracht. Bij bediening van deze schakelaar ontvangen alle op het huisbesturingssysteem aangesloten schakelaars een 'uit'-signaal (voorgeprogrammeerd).
Programmeerbare verlichting	Alle door Heijmans aangebrachte lichtpunten in de woning zijn apart te programmeren en op afstand te bedienen met een smartphone of tablet. Bij de voordeur wordt een centrale "woning verlaten"-schakelaar aangebracht welke alle aangesloten lichtpunten uitschakelt.
Schakelbare wandcontactdoos	In de woonkamer bevindt zich 1 wandcontactdoos welke is te schakelen op de schakelaar nabij de achterdeur van de woning. Alle schakelaars in de woning kunnen ook als "normale" verlichtingsschakelaar worden gebruikt.
Koppeling van de rookmelders	De in de woning aangebrachte rookmelders zijn gekoppeld met de verlichting. Bij activatie van de rookmelders wordt de verlichting in de woning ingeschakeld.
Inzicht in uw energieverbruik	SlimWonen geeft u via een energiemonitor inzicht in uw elektriciteitsverbruik. Deze functionaliteit is beschikbaar, zodra u SlimWonen verbindt met uw eigen internetverbinding.
Koppeling met smartphone of tablet	Alle geleverde functies zijn op afstand te bedienen met uw smartphone of tablet. Deze functionaliteit is beschikbaar, zodra u SlimWonen verbindt met uw eigen internetverbinding.
	Opties: Voor de opties op het huisbesturingssysteem verwijzen wij u naar de "prijslijst keuzemodules SlimWonen"

## Deel 3 : Staat van afwerking

### Afwerkstaat

Ruimte :	Vloer :	Wand :	Plafond :	min. temperatuur (conform SWK)
entree	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	15 °C
toilet begane grond	vloertegels *	wandtegels tot ca.1,40 m. daarboven spuitwerk	sputwerk ***	15 °C
woonkamer	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
trapkast	zandcement dekvloer *	onafgewerkt	onderzijde trap wit gegrond, onderzijde vloer onbehandeld.	-
keuken	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
overloop	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk	15 °C
badkamer	vloertegels *	wandtegels tot ca.2,20 m daarboven spuitwerk	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 1	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 2	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 3	zandcement dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
zolder	zandcement dekvloer * (behoudens achter knieschot)	behangklaar ** (excl. knieschotten)	wit afgewerkt (schuine kap)	15 °C
techniek	zandcement dekvloer *	onafgewerkt	wit afgewerkt (schuine kap)	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 :	Kleur :
<b>Metselwerk en gevelaankledingen :</b>		
Gevelsteen	Baksteen, waalformaat, wildverband	Rood genuanceerd
Voegwerk	Prefab voegmortel Uitvoering: 1 á 2 mm verdiept	Grijs
Verbijzonderingen in metselwerk	Incidenteel ribbelmetselwerk circa 20 mm Incidenteel terug liggend metselwerk circa 20 mm	Rood genuanceerd
Bekleding optionele dakkapellen	Onderhoudsarme beplating	Bruin grijs
Kader rondom voordeuren	Prefab beton	Naturel lichtgrijs
Bekleding onder dakgoot voorgevel	Prefab beton	Naturel lichtgrijs
Afdekker tuinmuur kavel 20	Prefab beton	Naturel lichtgrijs
<b>Kozijnen, ramen en deuren :</b>		
Kozijn voordeur	Hardhout	Grijswit
Voordeuren	Geïsoleerde houten	Grijswit
Kozijnen	Kunststof (glad met haakse verbinding)	Buitenzijde Omber grijs / Binnenzijde wit
Draaiende delen	Kunststof (glad met haakse verbinding)	Buitenzijde Omber grijs / Binnenzijde wit
Achterdeur	Kunststof (glad met haakse verbinding)	Buitenzijde Omber grijs / Binnenzijde wit
Bloemenkozijn voorgevel begane grond	Kunststof (glad met haakse verbinding)	Buitenzijde Grijswit / Binnenzijde wit
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium gemoffeld	Omber grijs
Geveldraggers/latei	Verzinkt staal, gepoedercoat	Omber grijs
<b>Dak :</b>		
Dakpannen	Keramische dakpan (groot formaat)	Leikleur mat
Dakgoten	Zinken bakgoot, op stalen gootbeugels	Naturel
Hemelwaterafvoeren voorzijde	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achterzijde	Kunststof (PVC)	Grijs
Dakbedekking plat dak woning	Bitumineus	Zwart-grijs
Daktrim plat dak woning	Aluminium	Naturel

<b>Buitenberging, hekwerken en poorten :</b>		
Houten buitenbergingen	Verduurzaamd vurenhout (horizontale rabatdelen)	Natuel
Kozijn buitendeur berging	Hardhout	Crème Wit
Buitendeur berging	Hardhout	Crème Wit
Dakbedekking buitenberging	Bitumineuze dakbedekking	Zwart-grijs
Hekwerken	Geplastificeerd gaashek	Zwart
Poorten	Stalen rasterpoorten	Zwart

## Contactgegevens partijen

Ontwikkelaar  
Heijmans Vastgoed B.V.  
Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

Bouwbedrijf  
Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

Makelaar  
ERA Makelaardij Ed Willems  
Hoofdstraat 3  
5683 AA Best  
Telefoon: 0499-374040  
E-mail: [info@edwillems.nl](mailto:info@edwillems.nl)



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

heijmans