



# Technische omschrijving

.....

Dijkwoningen



heijmans

Deze technische omschrijving is van toepassing op de Heijmans hoek, en rij woningen van het type Dijke Nijmegen



**Type Dijke**



## 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.

Heijmans bouwt uw woning 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.

Yasemin Karaman en Dusty van Klooster zijn bereikbaar per:

Telefoon: 073 – 543 50 60 en 073 – 543 61 70

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

Correspondentieadres:  
Heijmans Woningbouw B.V.  
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 (ook erratum genoemd, 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 situatietekeningen, 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 dit 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 heeft een EPC van 0,4 en voldoet daarmee aan de gestelde energieprestatienorm. 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. 3.5 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 Wonen

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.

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(s). 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.

Stelpost voor het leveren en monteren van deze keuken bedraagt € 6.000,-- incl. BTW.

De aansluitpunten van de installaties zijn te vinden in de zogenaamde NUL-tekening.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopers-handleiding.

U ontvangt van LIV woonbelevingscentrum een vrijblijvende uitnodiging voor een afspraak inzake de keukeninrichting. Indien u beslist een keuken te kopen bij derden, dan ontvangt u een bedrag van 4.500,-- incl. BTW retour.

## Natuurinclusief bouwen

De gemeente Nijmegen werkt aan een habitatverbetering voor de gehele Waalsprong.

Deze habitatverbetering vindt u met name terug in de openbare ruimte door onder andere het plaatsen van bomen, struiken en hagen. Om deze stadsnatuur in de Stelt Zuid te vervolmaken worden er nestkasten voor vogels, met name huismus, gierzwaluw en vleermuizen bij de woningen in dit bouwplan ingebouwd danwel tegen de gevel aan geplaatst. Deze nestkasten dienen, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden.

De exacte aantallen, posities en afmetingen van de nestvoorziening in c.q. aan uw woning zijn nog nader te bepalen. Wij zullen u in een later stadium hiervan op de hoogte stellen.



## **Overige project specifieke zaken**

### **Inrichting openbaar gebied**

Onafhankelijk van het aanbrenge van de definitieve inrichtingen van het openbare gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het openbare gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur en openbare parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk, doch na de bouwwerkzaamheden van de woningen, door de gemeente gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

### **Opstelplaats containers**

In het planproject wordt de afvalverzameling uitgevoerd middels containers en afvalzakken. De containers en afvalzakken dienen op de ophaaldag opgesteld te worden door een nader door de Gemeente aan te wijzen opstelplaats.

### **Hagenplan / erfafscheiding**

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel wordt door Heijmans voorzien van een erfafscheiding bestaande uit een schanskorven en een haag, een en ander conform 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. E.e.a. wordt hieronder verder omschreven. Hoogte maten van hekwerken, hagen, en dergelijken zijn bij benadering.

### **Perceelgrenzen**

Wanneer de woning gereed is voor oplevering, zullen alle hoekpunten van de percelen (waar geen erfafscheidingen zijn geplaatst) gemarkeerd worden met perkoenpaaltjes.

### **Parkeren**

De openbare parkeerplaatsen bevinden zich in de directe nabijheid op openbaar terrein conform de situatieschets. De parkeerplaatsen alsook de weg zijn openbaar gebied en worden ingericht door derden. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van openbaar gebruik.

Op eigen terrein wordt één opstelplaats voor een auto gerealiseerd, conform situatieschets.

### **Stadsverwarming**

Voor de stadswarmte is een ondergronds leidingnet nodig. Door dit leidingnet wordt warm water, via overdracht stations, naar de woonwijk gepompt. Per woning wordt een warmte-afleverset in de meterkast geïnstalleerd. Via dit apparaat komt de warmte de woning binnen. De warmte-afleverset verdeelt de warmte over de waterleidingen, vloerverwarming. Nadat de woning is verwarmd, stroomt het afgekoelde water terug naar het overdrachtsstation.

De woning heeft een hoeveelheid warmtapwater tot hun beschikking overeenkomstig de toepasbaarheidsklasse van Gaskeur: CW-klasse 5.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd in de Staat van Afwerking, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

De woningen worden verwarmd door middel van een laagtemperatuur-vloerverwarmingssysteem (LTV-systeem). Het LTV-systeem is gemonteerd in de dekvloer van uw woning. Dit LTV-systeem is het enige warmte-afgiftesysteem in uw woning en is geprojecteerd als een zogenaamde hoofdverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator bijgeplaatst als bijverwarming.



## **Zonnepanelen (PV-panelen)**

Standaard worden de woningen opgeleverd met een EPC van 0,4. Waar nodig zullen conform de EPC-berekening PV-panelen worden toegepast. Optioneel zijn extra PV-panelen te voorzien.

Bij het kiezen van opties is het mogelijk dat er zonnepanelen nodig zijn om de EPC waarde van 0,4 volgens Bouwbesluit te halen. De juiste positie en oriëntatie van de panelen wordt in dat geval in het werk door de installateur bepaald. Het aantal panelen per woning wordt bepaald aan de hand van een energieprestatieberekening.

## **Mechanische ventilatie**

Voor de ventilatie in de woning is gekozen voor een mechanisch WTW-ventilatiesysteem. Het systeem bestaat uit een ventilatie box, geplaatst in de technische ruimte/berging in de woning. Het WTW-ventilatiesysteem zorgt middels afzuigventielen in het plafond de afzuiging van “gebruikte” lucht van de keuken, in de toiletten, de badkamer en nabij de opstelplaats wasmachine. In de woonkamer en de slaapkamers wordt verse lucht aangevoerd door middel van inblaasventielen in het plafond of wand.

**NB: Op de ventielen in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. Hierdoor dient u een recirculatie kap te (laten) monteren.**

## **Inbraakbeveiliging & Politie keurmerk veilig wonen**

Een huis voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans 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).

## **Elektrische installatie**

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn in de woning volgens inbouwuitvoering. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Gemeentelijk Energiebedrijf en de NEN 1010.

## **Veiligheid**

In de entreehal, op de overloop op de eerste verdieping en op zolder worden rookmelders geplaatst. Deze 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.

## **Data / Telefoon**

In de woonkamer bevindt zich een afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van data / telefoon.

## **Centrale Antenne Inrichting**

De woning zal worden aangesloten op het kabelnet.

In de woonkamer bevindt zich een afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van de CAI. In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van een combikabel met CAI en UTP bedrading, welke niet wordt afgemonteerd.



## **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 aankoop van uw 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 de 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.





Uw woning wordt (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

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

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.
- Energiesysteem: stadsverwarming en pv-panelen

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 water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

### **Leverings- / Eigendomsakte**

De leverings- / 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. Via het kopersportaal zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **Daglichttoetreding**

Aan de daglichttoetreding in uw woning zijn strenge eisen gesteld vanuit het Bouwbesluit. In de berekening die hiervoor wordt gebruikt kan het zo zijn dat de krijtstreepmethode wordt gehanteerd. Deze methode, die vanuit de wet wordt gefaciliteerd, houdt in dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) de voorgeschreven daglichttoetreding aanwezig hoeft te zijn. De woning in zijn geheel voldoet uiteraard aan de gestelde eisen.

### **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 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 kopers begeleider, via telefoonnummer 073 – 543 50 60 of 073 – 543 61 70 of e-mail [kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl)

Heijmans Vastgoed  
Rosmalen



## 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

## Bouwomschrijving

In onderstaande tabellen vindt u de bouwomschrijving van uw woning. Hier kunt u een nadere omschrijving vinden van de onderdelen waar uw woning uit bestaat.

### Grondwerken en terreininrichting

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
algemeen		rondom de woning	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; in de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
aanleg	grond	tuin	de tuin wordt aangevuld met uit de bouwput komende grond
bestrating	gebakken straatsteen	entrepad naar voordeur en voorstoepen	conform situatie tekening
	gebakken straatsteen	inrit en opstelplaats auto	conform situatie tekening
tuinkast	hout	tegen de achterzijde van de woning	<p>ongeïsoleerde houten tuinkast met platdak conform verkooptekening. De buitenzijde van de ombouw wordt afgewerkt met houtdelen gelijk aan de buitengevel van de woning, conform kleur- en materiaalstaat. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur voorzien van houten delen gelijk aan gevel, conform kleur- en materiaalstaat. Daarnaast is de houten deur voorzien van een cilinderslot met cilinder (gelijksluitend met de woning). De vloer in de berging bestaat uit een onafgewerkte betonnen plaatfundering. De tuinkast wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.</p> <p>op de tuinkast zal een instandhoudingverplichting worden gevestigd.</p>

### Riolering

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
rioleringsleidingen	kunststof	onder en rondom woning tot perceelsgrens.	de vuilwaterafvoerleidingen van de woning worden op het stelsel van het gemeenteriool aangesloten
hemelwaterafvoer	bovengronds	voor- en achtergevel	hemelwater zal bovengronds worden afgevoerd. Om het water van de kavels naar de straten te brengen kunnen de kavels onder afschot liggen.

### 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 erfafscheiding aangebracht.

### Fundering en vloeren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
fundering	beton	in de grond	voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op geprefabriceerde betonnen palen. afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
kelder	beton	in de grond	de keldervloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer, isolatiewaarde, $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De kelderwanden worden uitgevoerd als betonwanden. Het dek van de kelder wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer en leidingplaat van geprefabriceerd beton de v- naden aan de onderzijde blijven in het zicht
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
vloerluik	vezelcementplaat	t.p.v. entree	geïsoleerd luik opgenomen in de begane grondvloer (positie conform verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt tijdens de voorbereiding bepaald)

verdiepingsvloer	beton	eerste en tweede verdieping	de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer en leidingplaat 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(indien van toepassing)	de kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat en te zien op de verkoopteekeningen. Isolatiewaarde van de spouwmuur: 4,5m <sup>2</sup> K/W
binnenspouwblad	kalkzandsteen lijmblokken/element en	voor-, en achtergevel en zijgevel indien van toepassing	
woningscheidende wanden	kalkzandsteen lijmblokken/element en	tussenwanden	de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie
binnenwanden	gasbeton	alle lichte (niet dragende) scheidingswanden op de begane grond, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	lichte scheidingswanden, dikte 100mm
binnenwanden	houten beplating op regelwerk	binnenwand onder het hellende dak	houten beplating op regelwerk,
technische wand	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	multiplex platen	toilet (begane grond) en badkamer.	lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels. Aan een zijde afgewerkt met multiplex platen .
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.
huisnummerbordje	rvs	voorgevel t.p.v. voordeur	natuurlijk
stalen gevellateien	verzinkt gepoedercoat staal	boven de raam- en deurkozijnen	de kleur(en) zijn vermeld in kleur- en materiaalstaat.
krimpscheurtjes	binnenin uw woning ontstaan er 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	uw woning is voorzien van een anhydrietvloer 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 anhydrietvloer. 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.		

## Daken

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
hellend dak	dakelementen	kap	de binnenzijde is voorzien van vochtbestendige spaanplaat voorzien van 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		onder hellend dak zolder	afwerking in een vochtbestendige spaanplaat voorzien van 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 ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.

## Gevelopeningen

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
buitenkozijnen, ramen en deuren	hardhout	gevel	de buitengevelkozijnen, -ramen en kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitenkozijn	hardhout	voor deur	kleur conform kleur- en materiaalstaat
buitenkozijn	hardhout	bergingsdeur	kleur conform kleur- en materiaalstaat
buitendeur	samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur	voor deur	kleur conform kleur- en materiaalstaat Incl. briefplaat, weldorpel, garnituur en eventuele glasopening volgens verkooptekening
buitendeur	samengestelde geïsoleerde bergingsdeur	bergingsdeur	kleur conform kleur- en materiaalstaat
vensterbanken	kunststeen	onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer	in de badkamer wordt de borstwering voorzien van tegelwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat
waterslagen	aluminium	onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	onder de gevelopeningen welke niet doorlopen tot maaiveld. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de gevelkozijnen, met uitzondering van de buitenbergingsdeur, worden voorzien van tochtprofielen.			

## Binnenkozijnen en - deuren

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
binnenkozijnen	metalen nastelkozijnen	alle binnenkozijnen	alle binnenkozijnen worden met uitzondering van het kozijn van de technische ruimte op zolder uitgevoerd met bovenlicht
	fabrieksmatig afgelakte opdek deuren	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdekdeur, de meterkastdeur wordt aan de onderzijde van de deur een sleuf in het dichte bovenpaneel t.b.v. de ventilatie van de meterkast. Het is mogelijk om optioneel, via de Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzenpakketten Svedex deuren' informatie hierover kunt u vinden in de kopersmap. Kopers krijgen een inlogcode voor de DeurPlus-site van Svedex.
deurkrukken	lichtmetaal	binnendeuren	met bijbehorende schilden bij standaard deuren
deurbeslag	lichtmetaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot



deurbeslag	lichtmetaal	Meterkast	kast slot
deurbeslag	lichtmetaal	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 van de woning, behoudens de de bergingsdeur en tuinkast, 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).

### Beglazing

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
beglazing	isolatieglas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatie- en letselwerend-glas.

### 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 deze vaste dichte 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.
vaste trap	vurenhout	2 <sup>e</sup> verdieping – 3 <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.
traphek/balustrade	vurenhout	langs het trapgat 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. 1,50 meter.
wandtegels	keramische tegels	badkamer	de badkamer wordt verdiepingshoog betegeld.
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.  in de basis is de woning voorzien van de Basis Collectie Elite, waarbij een wandtegel van ca. 25x50 cm wordt toegepast.

			tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. 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 sauskwerk.

### Plafondafwerking

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
sputwerk	sputpleister	alle (schuine) dakplaten in de badkamer	de schuine dakvlakken in de badkamer worden voorzien van een gipskartonplaat (WR-plaat) afgewerkt met structuursputwerk
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds (m.u.v. de trapkast, meterkast & 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
afwerkvloer	anhydriet	begane grond, eerste en tweede verdieping	niet achter de knieschotten onder het hellend dak
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toiletruimte	in de basis is de woning voorzien van de Basis Collectie Elite, waarbij een vloertegel in de badkamervloer en douchehoek van ca. 60x60cm wordt toegepast.  tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen.  t.p.v. de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd.
dorpels	kunststeen	toilet en badkamer	kleur antraciet
algemeen			er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

### Schilderwerk

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
trap	watergedragen verf	1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	in het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig geground.
hekwerken	watergedragen verf	1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	fabrieksmatig geground en in het werk dekkend geschilderd
binnenaftimmering	watergedragen verf		fabrieksmatig geground en in het werk dekkend geschilderd
voordeur	alkyldverf	voorgevel	fabrieksmatig geground en fabrieksmatig dekkend geschilderd, conform kleurenstaat
algemeen			al het schilderwerk volgens kleur- en materiaalstaat

### Sanitair

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
toiletruimte	elite pakket	conform verkooptekening	conform brochure Elite Pakket bestaande uit 1 closetcombinatie en 1 fonteincombinatie.
badkamer	elite pakket	conform verkooptekening	conform brochure Elite Pakket bestaande uit 1 closetcombinatie(indien van toepassing), 1 wastafelcombinatie en 1 douche combinatie.
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. Eventuele wijzigingen in het sanitair kunt u via de showroom regelen.

### Hemelwaterafvoeren en goten

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
hemelwaterafvoeren	zink	gevels	hemelwater wordt afgevoerd aan de voorzijde van de kavel; de hwa's zijn verwerkt in de buitengevels
goten	zink	langsgevels / kopgevels	zinken goot, aangesloten op de hemelwaterafvoeren

### Waterinstallatie

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, bad (indien aanwezig), wastafel, wasmachine	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 verdeelset 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 u 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 & koeling

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
verdeelset verwarmingsinstallatie en waterinstallatie	bron: stadsverwarmingssysteem	conform verkooptekening	
vloerverwarming	kunststof		de verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. De zolder wordt in de basis 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	elektrische radiatoren worden snel warm en brengen aanvullend op de vloerverwarming vlot de badkamer op de gewenste temperatuur.
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	warmteterugwinunit 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 verhuisfittings met een lamp voorzien.
aansluitpunten keukeninrichting			op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn in de basis aansluitpunten conform NUL-tekening voorzien. Indien u een andere keuken koopt dan de basiskeuken worden de aansluitpunten hierop aangepast.
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 beldrukker, 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 en afgemonteerd UTP aansluitpunt dat ook te gebruiken is voor telefoon/televisie.
aansluiting CAI (telecom)		woonkamer	in de woonkamer bevindt zich een bedraad en afgemonteerd 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		techniekruimte / techniekzone	1x rioolafvoer v.z.v. Y-stuk voor afvoer wasmachine en wasdroger 1x koudwater wasmachinekraan 2x enkele wandcontactdoos
zonnepanelen		dak	de zonnepanelen behoren tot het energiesysteem dat u afneemt. De panelen liggen 'op-dak'. De locatie van de zonnepanelen is indicatief en kan wijzigen naar aanleiding van gekozen opties of verdere inzichten. Er worden op het dak geen extra voorzieningen opgenomen ten behoeve van reparatie, schoonmaak e.d.

## Deel 3 : Staat van afwerking

### Afwerkstaat

Ruimte :	Vloer :	Wand :	Plafond :	min. temperatuur (conform SWK)
entree	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	15 °C
toilet	zandcement dekvloer afgewerkt met vloertegels *	wandtegels tot ca.1,50 m. daarboven sputwerk	sputwerk ***	15 °C
woonkamer	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
trapkast	anhydrietvloer *	onafgewerkt	onderzijde trap wit gegrond, onderzijde vloer onbehandeld.	-
keuken	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
overloop	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk	15 °C
badkamer	zandcement dekvloer afgewerkt met vloertegels *	wandtegels verdiepingshoog	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 1	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 2	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 3	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 4	anhydrietvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
zolder	zandcement dekvloer * (behoudens achter knieschot)	behangklaar ** (excl. knieschotten)	natuurlijk (schuine kap)	15 °C
techniekrimte begane grond	anhydrietvloer *	onafgewerkt	onafgewerkt	15 °C
techniekrimte zolder	anhydrietvloer *	onafgewerkt	natuurlijk (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 onoffenheden 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 gevelbekledingen :</b>		
Gevelsteen donkergrijs	Baksteen, waalformaat, wildverband	10N234 Aberson
Voegwerk	Prefab voegmortel Uitvoering: 3 á 4 mm verdiept en gelijkliggend	Donkergrijs/antraciet
Houten gevelbekleding	Douglas hout o.g. in 2 verschillende breedte maten	Grijs
<b>Kozijnen, ramen en deuren :</b>		
Kozijn incl. draaiende delen	Hardhout	Beige grijs
Accent draaiende delen	Hardhout	Groen bruin
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium	N.T.B.
Gevel dragers/latei	Verzinkt staal, gepoedercoat	In kleur kozijn
Frans balkon	Aluminium met glasvulling	In kleur kozijn
Buitenverlichting bij voordeur	KS buitenverlichting Jersey L	Antraciet
Huisnummerbordje	RVS	Grijs
Beldrukker	RVS	Naturel
Brievenbusklep	RVS	Naturel
Brievenbus	Aluminium	Grijs
<b>Dak :</b>		
Dakpannen	Keramische dakpan, type Monier	Antraciet/zwart
Dakgoten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakbedekking plat dak	Bitumineus	Zwart-grijs
Daktrim plat dak	Aluminium	Naturel
<b>Erfafscheiding :</b>		
Hagen voorzijde woning	Conform ontwerp gemeente Nijmegen	
Tuinkast	Douglas hout o.g. in 2 verschillende breedte maten	Grijs
Dak tuinkast	Zink	Naturel
Schanskorf	RVS gaasnet gevuld met stenen cf. situatietekening	Zwart-grijs
<b>Bestrating:</b>		
Bloktredes	Beton	Grijs
Graskeien	Beton	Kleur n.t.b.
Gebakken klinkers	klinker	Kleur n.t.b.



## **Contactgegevens partijen**

### **Ontwikkelaar**

Heijmans Vastgoed B.V.  
Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

### **Bouwbedrijf**

Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

### **Architect**

OpZoom Architecten  
Willemsplein 5  
6811 KA Arnhem

### **Makelaar**

Hans Janssen makelaars Nijmegen  
Sint Canisiussingel 19H  
6511 TE Nijmegen

### **Notaris**

VBC Notarissen  
Arnhemseweg 14  
3817 CH Amersfoort