

## Wat u als koper moet weten

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

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider.

**Correspondentieadres:**

**Heijmans Woningbouw B.V.**

**Postbus 197**

**3800 AD Amersfoort**

**kopersbegeleidingoost@heijmans.nl**

**Bezoekadres:**

**Databankweg 28b**

**3821 AL Amersfoort**

# Technische omschrijving

## Appartement:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
Algemeen		Rondom het appartement	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
Terreinafscheiding tussen appartementen grenzend aan het park	Landschappelijke haag, deze is ca. 1,8 m1 hoog	Conform de verkooptekening	
Privéterras parkzijde		Conform de verkooptekening	Afmeting terras conform tekening betontegel 500x500mm, kleur antraciet. Het legpatroon op de verkooptekening betreft een arcering en is indicatief weergegeven.
<b>Riolering</b>			
Systeem	Kunststof buizen		Het regenwater aan de parkzijde wordt geloosd op de daktuin. Vanuit de daktuin en tuin wordt dit regenwater gebruikt voor de planten en bomen en loopt vervolgens door in de wadi. Balkons aan de parkzijde mogen om deze reden niet worden schoongemaakt met middelen die het groen en de bodem schade toedoen. Balkons aan de IJssel- en havenzijde worden aangesloten op het vuilwaterriool.
<b>Privé bergingen kelder</b>			
Berging	Beton	Vloer	In het werk gestort, monolithisch afgewerkt
	Kalkzandsteen vellingblokken en beton	Wanden	Kalkzandsteen wordt los van plafond aangebracht t.b.v. ventilatie. Bij brandscheidingen worden de wanden wel verwerkt tot plafond. Wand worden verder niet afgewerkt.
	Geïsoleerde houtwolcementplaat	Plafond en deels wand	Rc= 4,5 m²K/W, onafgewerkt, kleur naturel
		Plafond en wanden	Tegen het plafond of langs de wanden kunnen gebouw gebonden kabels en/of leidingen lopen.
Berging kozijn	Plaatstaal		Eventueel aanwezig bovenlicht is voorzien van een dicht paneel
Bergingsdeur	Samengestelde houten deur		Dichte vlakke deur voorzien van cilinderslot gelijksluitend met het appartement
Elektra		Privé berging kelder	1 stuk dubbele wandcontactdoos 1 stuk schakelaar 1 stuk plafondlichtpunt
<b>Vloeren</b>			
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Breedplaatvloer en deels geïsoleerde kanaalplaatvloer (Rc=3,5 m²K/W ). Onderzijde breedplaatvloer waar nodig afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaat (kleur naturel).
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en volgende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Balkons	Prefab beton	Conform de verkooptekening	Kleur lichtgrijs
<b>Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W
	Metselwerk, staand	Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W
	Metselwerk, verspringend	Conform de verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: Rc = 4,5 m²K/W. Dit deel van het metselwerk is gehydrofobeerd en heeft jaarlijks inspectie nodig. Periodiek opnieuw hydrofoberen beschermd het metselwerk, dit dient bekostigd en opgenomen te worden in het onderhoudsplan van de VVE.
	Metselwerk, braziliaans	Conform de verkooptekening	openingen tbv ventilatie stallingsgarage
	Voegwerk	Ter plaatse van metselwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenspouwblad	Beton		
Woningscheidende wanden	Beton / (hoofddraagconstructie)	Dragende wanden	De woningscheidende wanden zijn massief uitgevoerd. Bij sparingen in de wanden komen plaatselijk balken onder het plafond
	Metalstudwanden	Plaatselijk woningscheidend, rondom de liften en plaatselijk tussen lifthal/ trappenhuis en het appartement	Akoestisch en thermisch geïsoleerde wanden voorzien van gipsplaten
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond en de verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 100mm
<b>Daken</b>			
Dakbedekking	Dakbedekking	Dak	Isolatiewaarde: gemiddeld $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ , voorzien van aanlijnbeveiliging daar waar benodigd. Daken zijn bereikbaar via een dakluik in de lifthal van de bovenste verdieping.
Dakterrassen en balkons met betontegels (zie arcering verkooptekening)	Dakbedekking	Conform de verkooptekening	Isolatiewaarde: gemiddeld $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ en voorzien van betontegels op tegel dragers, afmeting 500x500 mm, in de kleur grijs. Het legpatroon op de verkooptekening betreft een arcering en is indicatief weergegeven. Door de tegels en isolatie kan het zijn dat er in het appartement een extra opstap gemaakt moet worden bij het balkondeur, ter vergelijking met een extra traptree.
Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Ter plaatse van de hoofddaken	Ten behoeve van rioolontluchting, wtw en pv-panelen. Exacte positie nader te bepalen.
Muurafdekkers en dakranden	Beton	Ter plaatse van de dakterrassen en hoofddaken	Kleur licht grijs
Spuwvers/ noodoverstort	Metaal	Kleur passend bij metselwerk	Aantal en positie volgens berekening constructeur
WTW kanalen	Metaal	Op de hoofddaken	Over de daken lopen de wtw kanalen van het ventilatie systeem van de appartementen. Het kanalenverloop is indicatief weergegeven op de verkoop daktekeningen. Het uiteindelijk verkoop, positie en afmeting van de kanalen wordt in de uitwerking bepaald.
PV-panelen en drycoolers		Op de hoofddaken	De pv-panelen zijn aangesloten op de CVZ van het desbetreffende appartementen blok. Eventueel toe te passen drycoolers zijn een onderdeel van de gehele warmte/koude opslag (WKO) en zijn aangesloten op deze installatie.
<b>Gevelopeningen</b>			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Aluminium		Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Schuifpui	Aluminium	Conform tekening	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Geveldragers en lateien	Staal	Opvang metselwerk, o.a. boven buitenkozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmercomposiet	Onderzijde gevelkozijnen met borstkering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer en onder de deuren ter plaatse van prefab beton balkon/ dakterras	Kleur wit gemêleerd (Bianco C)
Waterslagen	Metselwerk	Onderzijde gevelkozijnen aan de havenzijde	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Dit deel van het metselwerk is gehydrofobeerd en heeft jaarlijks inspectie nodig. Periodiek opnieuw hydrofoberen beschermd het metselwerk, dit dient bekostigd en opgenomen te worden in het onderhoudsplan van de VVE.
Waterslagen	Aluminium	Onderzijde gevelkozijnen aan de parkzijde	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Binnenkozijnen en -deuren</b>			
Entredeurkozijn	Hardhout	Toegangskozijn appartement	30 min brandwerend, kleur grijsbeige (binnen- en buitenzijde)
Entredeur	Samengestelde geïsoleerde houten deur	Toegangsdeur appartement	30 min brandwerend, voorzien van spionoo. Kleur grijsbeige (binnen- en buitenzijde)
Binnenkozijnen	Staal	Alle binnenkozijnen	Plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlichten. Kleur is alpine wit.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke stijl deuren.	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdekdeur. Kleur is alpine wit, type deur is Svedex CN55 (o.g.)
		Dubbele deuren woonkamer – entreegang (posities alleen daar waar getekend in plattegrond)	Uitgevoerd als opdekdeur en voorzien van glasopening. Loopdeur conform renvooi. Kleur is alpine wit, type glasdeur is Svedex CN07 (o.g.)
		Enkele deur woonkamer-entreegang (alleen appartementen zonder dubbele deuren woonkamer-entreegang)	Uitgevoerd als opdekdeur en voorzien van glasopening. Kleur is alpine wit, type glasdeur is Svedex CN07 (o.g.)
Deurkrukken	RVS	Binnendeuren	Met bijbehorende rozetten, type is Svedex Mood (o.g.)
Sluitwerk	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-/bezetslot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
Cilinderslot, gelijksluitend met woningentree deur		Entreedeur, terras- / balkondeuren, schuifpui	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2, voorzien van kerntrekbeveiliging
Cilinderslot, gelijksluitend met woningentree deur		Kelderbergingsdeur	Cilinder met kerntrekbeveiliging
Raamkruk		Draai-/kiepramen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
<b>Beglazing</b>			
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR+++ tripleglas
Glazen balustrade	Gelaagd glas in een metalen frame	Ter plaatse van balkons, conform de verkooptekeningen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Dubbele of enkele deuren woonkamer - entreegang	Gelaagd blank glas	Woonkamer – entreegang	Eén positie per appartement, dus bij appartementen met dubbele deuren zit glas alleen in de dubbele deuren.
Algemeen			Waar nodig wordt brandwerend glas toegepast. Het is mogelijk dat deze beglazing een iets afwijkende kleurtint heeft dan de standaardbeglazing.
<b>Binnenwandafwerking</b>			
Behangklaar		Conform de 'staat van afwerking'	Geschikt om te behangen
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk pakket Elite 2018 hoogte conform 'staat van afwerking' De wandtegels worden liggend in blokverband aangebracht (lange zijde van de tegel horizontaal), uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk pakket Elite 2018 hoogte conform 'staat van afwerking'
Spuitleister	Spuitleister	Conform de 'staat van afwerking'	
Voegwerk		Ter plaatse van keramische tegels	Het wandtegelwerk wordt standaard wit/lichtgrijs gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel
<b>Plafondafwerking</b>			
Spuitleister	Spuitleister	Conform de 'staat van afwerking'	Met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
Geïsoleerd buitenplafond	Geïsoleerde houtwolcementplaat met fijne structuur	Havenzijde bouwnummer: D-15-03 / D-18-04 E-15-03 / E-18-04 / E-20-05	Ter plaatse van balkons met thermische scheiding naar het bovengelegen appartement. Kleur afwerking is fabrieksmatig wit.
Pergola	Stalen draagconstructie en aluminium wings	Parkzijde bouwnummer: D-22-05 / E-20-05 / E-21-05	Kleur is beigegrijs
<b>Vloerafwerking</b>			
Afwerkvloer	Anhydriet	Alle ruimtes, behoudens de badkamer en het toilet	Zwevend uitgevoerd (dat wil zeggen: niet direct aangebracht op de constructieve betonvloer maar losgekoppeld, op een isolatielaag)
	Cementdekvloer	Badkamer en toilet	Waar nodig (in verband met geluidseisen) een zwevende dekvloer

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk pakket Elite 2018, het legpatroon op de verkooptekening betreft een arcering en is indicatief weergegeven
		Douchehoek	Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd
Voegwerk		Ter plaatse van keramische tegels	Het vloertegelwerk wordt standaard grijs gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel
Dorpels	Kunststeen	Badkamer en toilet	Kleur antraciet
<b>Trappen en hekwerken</b>			
Vaste trap	Vurenhout	Bouwnummer: D-04-00 / E-01-00 / E-04-00	Dichte trap. Kleur is wit schilderwerk
Hekwerk	Hout	Bouwnummer: D-04-00 / E-01-00 / E-04-00	Houten spijlenhekwerk, hoogte ca. 1 meter boven vloer. Het hekwerk ter plaatse van het hoogteverschil in de woonkamer, positie zie verkooptekening. Kleur is wit schilderwerk
	Metaal	Balkon hekwerk, conform de verkooptekeningen	Strippenhekwerk, kleur volgens kleur- en materialenstaat
	Gelaagd glas in metalen frame voorzien van balusters	Balkon hekwerk, conform de verkooptekeningen	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
Handregel	Metaal	Dakterrassen, conform de verkooptekeningen	Kleur volgens kleur- en materialenstaat
<b>Diverse afwerkingen</b>			
Plantenbakken	Kunststof	Op balkons conform verkooptekeningen	Kleur is beigegrijs. Tegen opwaaien liggen in de bakken ballasttegels. Grond en planten niet inbegrepen.
Privacyschermen	Metalen frame met matglazen vulling	Op balkons conform verkooptekeningen	Glas is gelaagd uitgevoerd. Kleur frame is donker brons
Vloerplinten			Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd
<b>Schilderwerk</b>			
Watergedragen		Diverse aftimmeringen.	Kleur wit
<b>Keukeninrichting</b>			
Keuken			De keuken wordt na oplevering geplaatst. Positie en aantal aansluitingen conform 0 tekeningen van de projectleverancier.
		Keukencheque €15.000,- Bouwnummer D-20-05 / D-21-05 / D-22-05 / E-20-05 / E-21-05. Overige bouwnummers hebben een keukencheque van €7500,-	Een keukencheque met projectvoorstel, waarde is inclusief BTW
<b>Hemelwaterafvoeren en goten</b>			
Hemelwaterafvoeren verdekt	Kunststof leiding voorzien van een aluminium afdekkap in het gevelvlak.	Ter plaatse van de parkzijde, conform de verkooptekeningen	De afvoeren lozen op daktuin. Kunststof: kleur naturel Aluminium: kleur beigegrijs
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Zink, rond	Ter plaatse van balkons en loggia's, conform de verkooptekeningen	Kleur naturel
<b>Waterinstallatie</b>			
Leidingsysteem			De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de in de meterkast geplaatste watermeter naar de hieronder omschreven tappunten voor koudwater. Vanaf de warmtepomp* worden de leidingen naar de tappunten voor warmwater aangelegd.
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan en vaatwasser), toilet, fontein, douche, wastafel, warmtepomp* en wasmachine	
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken (keukenmengkraan), douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening wordt aangelegd vanaf de warmtepomp* in het appartement. De inhoud van de boiler en de oplaadtijd (benodigde tijd dat het water weer is opgewarmd in het boilervat) zijn omschrijven in de bijlage "Technische omschrijving WKO-systeem Hezon BV".
<b>Sanitair</b>			
Wasmachine	Kraan en afvoer	Opstelplaats conform de verkooptekening	Wasmachinekraan, gecombineerde afvoer voor wasmachine en condensdroger.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Toilet		Uitvoering conform de 0-tekening van de projectleverancier	Afwerking conform sanitair pakket Elite 2018
Badkamer		Uitvoering conform de 0-tekening van de projectleverancier	Afwerking conform sanitair pakket Elite 2018
Wastafelmeubel		Bouwnummer D-20-05 / D-21-05 / D-22-05 / E-20-05 / E-21-05	Één wastafelmeubel type Detremmerie (o.g.) 80cm breed per genoemde bouwnummer (in geval van 2 <sup>e</sup> badkamer komt daar een wastafel uit het elite pakket)
<b>Verwarmingsinstallatie</b>			
Warmtepomp*		Berging of installatieruimte. Conform de verkooptekeningen	Voor de verwarming en koeling en warm tapwater in uw appartement wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp* met warmte/koude-opslag, een zogenaamd WKO-systeem. Zie nadere informatie hierover de bijlage "Technische omschrijving WKO-systeem Hezon BV".
Vloerverwarming	Kunststof	In de afwerkvloer	Vloerverwarming is een traag systeem, verstelling van de temperatuur is niet direct merkbaar. Verwarmen of koelen wordt in de warmtepomp* geregeld. Er kan niet gelijktijdig worden gekoeld en verwarmd. De ruimten worden uitgevoerd met lage temperatuur (LT) vloerverwarming, hart-op-hart 100mm, voorzien van een digitale thermostaat/ruimte regelaar Let op! → Vloerverwarming is een traag systeem verstelling van de temperatuur is niet direct merkbaar. → Verwarmen of koelen wordt in de warmtepomp* geregeld. Er kan niet gelijktijdig worden gekoeld en verwarmd. → Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. → Vanwege de vloerverwarming mag de warmteweerstand van uw vloerafwerking niet te hoog zijn. De totale warmteweerstand mag niet meer bedragen dan 0,10 m2 K/W. → Informeer bij uw vloerleverancier over vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming
Leidingsysteem	Kunststof	Positie verdelers vloerverwarming conform verkooptekening.	Over de verdelers komt een metalen afwerking, kleur wit.
Elektrische radiator	Staal	Badkamer	Exacte positie en afmeting nader te bepalen aan de hand van de transmissieberekeningen. Fabricaat DRL E-comfort Claudia ecodesign o.g, kleur wit
Ruimtethermostaat		Woonkamer	Digitale kamerthermostaat in woonkamer, inclusief ruimteregeling.
Ruimteregeling		Keuken (indien keuken niet in woonkamer zit), slaapkamers (behoudens slaapkamers kelder) en badkamer	In deze ruimten wordt een regeling opgenomen waarmee het mogelijk is om de ruimte onafhankelijk van de woonkamer te verwarmen.
Temperaturen		Conform de 'staat van afwerking'	De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
Mechanische aan- en afvoer	WTW-unit (warmteterugwinunit)	Positie conform verkooptekeningen	Gebruikte warme lucht wordt afgezogen uit de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en eventuele andere ruimtes. Verse buitenlucht wordt toegevoerd in de verblijfsgebieden zoals woon- en slaapkamers. De gebruikte warme lucht, verwarmd de koude verse lucht voor. De WTW is tevens uitgerust met een bypass functie, in deze stand wordt geen warmte vastgehouden.
Afzuig- en inblaasventielen	Kunststof wit	Op verkooptekeningen staan ventilatieventielen (inblaas- en afzuigpunten) indicatief getekend. Bij nadere uitwerking van de installatie kunnen posities en/of aantallen nog wijzigen.	Op de ventielen in de keuken kan en mag geen afzuigkap worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap. De posities van de MV-ventielen kunnen niet worden verplaatst.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Bediening	3-standen schakelaar	Woonkamer, positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen.	Dit komt niet voor in appartement: E-19-04 / E-20-05 / E-21-05
	Digitale schakelaar	Woonkamer, positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen.	Dit komt voor in appartement: E-19-04 / E-20-05 / E-21-05
	Schakelaar	Badkamer, positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen.	
<b>Elektra</b>			
Meterkast		Conform verkooptekening	De meterkast wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos (opbouw).
Elektrische voorzieningen conform voorschriften KEMA-keur, NEN 1010		Conform de verkooptekening	Inbouw uitvoering behoudens de meterkast en kelderberging, welke als opbouwuitvoering worden aangebracht Aantal groepen: 9 stuks Aantal aardlekschakelaars: 3 stuks Wandcontactdoos op aparte groep: 3 st. t.b.v. algemeen 1 st. t.b.v. wasmachine 1 st. t.b.v. condensdroger 1 st. t.b.v. elektrisch koken 1 st. t.b.v. vaatwasser 1 st. t.b.v. (combi)oven 1 st. t.b.v. warmtepomp*
Aansluitpunten keuken		Keuken	1 st. wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken perilex 2 x 230V maximaal 7,5 Kw 1 st. wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser. 1 st. wandcontactdoos t.b.v. (combi)oven 2 st. wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik 1 st. wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap 1 st. wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 st. loze leiding t.b.v. boiler
Wasmachine/ droger		Conform de verkooptekening	Aansluiting voor wasmachine en condensdroger, elk op een aparte groep
Rookmelders		Conform de verkooptekening	De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. De rookmelders zijn onderling gekoppeld.
Voeding (stroom)		Kelderberging	De voeding van de berging wordt aangesloten op het appartement
Buitenlichtpunt		Aantal en positie conform de verkooptekening	Exclusief verlichtingsarmatuur
Schakelmateriaal		Conform de verkooptekening	Schneider-Merten Systeem M o.g, kleur Polarwit Hoogte* elektra: - schakelaars: ca. 105 cm + vloer - schakelaars gecombineerd met wandcontactdoos: ca. 105 cm + vloer - wandcontactdozen: ca. 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: cfm 0-tekening - wandcontactdoos badkamer cfm 0-tekening - loze leidingen / COAX/UTP: ca. 30 cm + vloer - thermostaat + bediening mv woonkamer: ca. 150 cm + vloer - bediening mv badkamer: cfm 0-tekening - ruimteregelaar: ca. 150 cm + vloer - wandlichtpunten: badkamer cfm 0-tekening, overige 210 cm + vloer  Gecombineerde elektradozen worden zoveel mogelijk horizontaal uitgevoerd.
Aansluiting COAX of UTP		Conform de verkooptekening	* Hoogte boven de vloer gemeten tot hart elektradoos UTP CAT5e en COAX gecombineerde bedrading en afgemonteerd vanaf de meterkast. Door koper wordt gekozen wat er wordt afgemonteerd, te weten; UTP of COAX.
Loze leidingen		Conform de verkooptekening	

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Elektrische screens		Conform de verkooptekening	Screens worden elektrisch bediend door middel van een schakelaar (1 of 2 screens per schakelaar). De screens zijn windvast tot windkracht 9.
Elektrisch knikarmschermen		Conform de verkooptekening	Knikarmscherm worden elektrisch bediend door middel van een schakelaar. Ivm de windgevoeligheid van knikarmschermen wordt een windsensor toegepast. Bij harde wind wordt de scherm omhoog gestuurd. Bewoners mogen de knikarmschermen niet gebruiken boven windkracht 4. Bij schade door wind vervalt de garantie.
<b>Overige informatie</b>			
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de appartementen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en de kalkzandsteenwanden. Dit houdt in dat er 'extra' verticale naden komen om scheurvorming te voorkomen. De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door diverse leveranciers uitgewerkt en staan daarom niet op de verkooptekening aangegeven.		
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij vloer-, wand- en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Maar ook kunnen krimpscheurtjes ontstaan bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		
Scheurvorming vloeren	Uw woning is voorzien van een zwevende afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeembetonvloer. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Voor vloerafwerking is het van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden: De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschap) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m <sup>2</sup> .K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hierover adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of aanbrengt.		
Zwevende dekvloer	Uw appartement is voorzien van een gegoten anhydrietvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer komt een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar het onderliggende appartement te minimaliseren, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer niet geheel is te voorkomen. Wij adviseren u hiermee rekening 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, dan adviseren wij u de dekvloer aan te (laten) passen op deze afwerking én gebruik te maken van de door ons aangeboden afbouwoptie "krimpwapening opnemen" om de kans op en ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken. Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het in verband met de juiste werking van de vloerverwarming wel van belang met het volgende rekening te houden: De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschap) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m <sup>2</sup> .K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hierover adviseren door de partij die de vloerafwerking en/of aanbrengt.		

\* de genoemde warmtepomp is geen onderdeel van de koop, nadere omschrijving staat beschreven in de bijlage "Technische omschrijving WKO-systeem Hezon BV".



## Terminologie bouwbesluit:

Verblijfsruimte:	Woonkamer Keuken Slaapkamer Studeerkamer
Verkeersruimte:	Hal Gang
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Berging Bijkeuken Wasruimte
Meterruimte:	Meterkast
Technische ruimte:	Techniekrimte Installatieruimte (instal.)
Onbenoemde ruimte:	Inloopkast
Buitenruimte:	Terras Balkon Dakterras Loggia

## Algemene ruimte:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
Aanleg	Grond/ substraat	Parktuin	Het park wordt voorzien van beplanting en bestrating (halfverharding). Een indicatie van de inrichting wordt gegeven op de situatietekening.
Verlichting		Parktuin	Aangesloten op de collectieve voorzieningen
Poort	Staal / hout	Ter plaatse toegang parktuin	Door VvE af te sluiten poort
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainers	In openbaar terrein door gemeente te realiseren	
<b>Fundering</b>			
Fundering	Beton	Fundering gebouw	Funderingsbalken en poeren op betonnen palen
<b>Parkeren</b>			
Parkeren		Stallingsgarage, de genummerde parkeerplaatsen zijn aangegeven op de keldertekening	Ieder appartement beschikt over één eigen toegewezen en genummerde parkeerplaats.
Garagevloer	Beton	Ter plaatse van de bergingen, lifthallen/ gangen. Eén en ander conform tekening stallingsgarage.	In het werk gestort, monolithisch afgewerkt, beton grijs
	Klinkerbestrating	Rijbanen en parkeerplaatsen	Rijbaan, grijs in keperverband Parkeerplaats, zwart in elleboogverband
Hellingbaan	Beton	In- en uitrit van de stallingsgarage	Voorzien van hellingbaanverwarming
Speedgate		Onder aan de hellingbaan.	Toegang naar de stallingsgarage alleen voor bewoners, middels een afstandsbediening, 1 stuk per parkeerplaats. Toegang fietsers en voetgangers ter plaatse van de in-/uitrit via van een loopdeur.
Fietsenstalling		Naast lifthal blok F	Fietsenstalling is bedoeld voor appartementen blok F
<b>Gevelopeningen</b>			
Entreekozijn havenzijde (per blok)	Aluminium	Begane grond	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat Voordeur voorzien van draaideurautomaat
Binnenkozijnen en deuren algemene ruimten	Hout	Kelder en trappenhuisen	Daar waar nodig 30/ 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Brandwerende deuren worden voorzien van een deurdranger.
Overige buitenkozijnen en deuren	Aluminium	Begane grond ter plaatse van trappenhuisen en entree	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
Cilinderslot		Hoofdentree kozijn (per blok)	Cilinderslot, gelijksluitend met loopdeur naast de speedgate, buitenkozijnen ter plaatse van trappenhuis (toegang parkzijde) en toegang stallingsgarage naar de centrale lifthallen
<b>Trappen</b>			
Trap	Beton	Entreehal	Bekleed met tegels
	Beton	Trappenhuis	Beton grijs, onderkant is onbehandeld grijs beton
<b>Beglazing</b>			
Beglazing	Gelaagd glas	Binnendeuren en -kozijnen algemene ruimtes	Waar nodig brandwerend uitgevoerd
<b>Binnenwandafwerking</b>			
Spuitwerk	Spuitpleister	Centrale hal, trappenhuis en lifthal	Kleur wit
Wanden gangen	Kalkzandsteen vellingblokken en betonwanden	Keldergangen naar bergingen	Wanden worden niet nader afgewerkt.
<b>Plafondafwerking</b>			
Spuitwerk	Spuitpleister	Centrale hal, trappenhuis en lifthal	V-naden van het betonplafond blijven in het zicht. Kleur wit

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Akoestische panelen	Minerale wol	Centrale hal, trappenhuis en lifthal	Nagalm wordt waar nodig beperkt door toepassing van akoestische panelen. Kleur wit
Plafond gangen	Geïsoleerde houtwolcementplaat	Keldergangen naar bergingen	Rc 4,5 m <sup>2</sup> K/W, onafgewerkt, kleur naturel
<b>Vloerafwerking</b>			
Afwerkvloer	Beton	Keldervloer (hetgeen geen klinkerbestrating is)	In het werk gestort, monolithisch afgewerkt
	Anhydriet	Algemene ruimtes	
	Cementdekvloer	Begane grond	
Vloerafwerking	Tegelwerk	Begane grond (centrale hal, lifthal en trappenhuis)	Tpv tegels komt een tegelplint. Tegels ook op trap centrale hal.
	Projecttapijt	Lifthal en trappenhuis (excl trappen) verdiepingen	Rondom voorzien van hardhouten plint
	Schoonloopmat	Begane grond, ter plaatse van hoofdentreekozijn	
<b>Diverse afwerkingen</b>			
Postkast	Metaal	In hoofdentreekozijn	Inclusief bellentableau en deurvideoinstallatie
Sleutelbuizen		Begane Grond, verwerkt in/naast de entree pui	Voor instantaties zoals NUTS, brandweer, onderhoud lift, wko e.d.
<b>Techniek ruimtes</b>			
Nuts		In de stallingsgarage	Invoer NUTSbedrijven en meterkast algemene voorzieningen.
Werkkast		In de stallingsgarage conform verkooptekening	Voorzien van uitstortgootsteen en koud wateraansluiting, voorzien van een 5 liter boiler voor warmwater. Toegang door beheerder VVE
Hydrofooruimte		In de stallingsgarage (onder blok F)	Vanuit de hydrofoor gaan de waterleidingen via de schachten naar de appartementen.
WKO-ruimte		In de stallingsgarage blok D	Hier komen de leidingen vanuit de WKO-bronnen het gebouw binnen en gaan de distributieleidingen via de schachten naar de appartementen.
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
Natuurlijk toe- en afvoer	Roosters	Trappenhuis. Positie boven gevelkozijnen	Zelfregulerende roosters, lengte en aantallen volgens berekeningen
Mechanische luchttoevoer	MV-unit	Verkeersruimtes stallingsgarage, lifthallen alle verdiepingen	Mechanisch ventilatiesysteem
Ventilatie garage	Ventilatie		Natuurlijke ventilatie in-/uitrit en openingen in het metselwerk (zie ok geveltekeningen)
<b>Liftinstallatie</b>			
Lift	Betonwand voorzien van geïsoleerde voorzetwand	Conform tekening	De lift wordt uitgevoerd als personenlift geschikt voor rolstoelgebruik en brandcard. De lift is voorzien van een leuning en spiegel.
<b>Elektra</b>			
Buitenlichtpunt		De entreedeeuren ter plaatse van de begane grond.	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen (inclusief verlichtingsarmatuur)
Armatuur		Stallingsgarage	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
		Bergingsgang en lifthal ter plaatse van stallingsgarage	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
		Algemene ruimtes	Geschakeld op algemene gebouwvoorzieningen
Brandmeldinstallatie en brandscherm		Brandveiligheidsplan nader af te stemmen met brandweer	Inclusief benodigde vluchtroutebordjes, brandblusvoorzieningen en droge blusleidingen.

## Staat van afwerking in de appartementen

Ruimte	Afwerking			Temperatuur centrale verwarming / vloerverwarming Zie bijlage SWK
	vloer	wand	plafond	
Entree/ hal	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Berging	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Meterkast		Onbehandeld	Onbehandeld	-
Toilet	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woonkamer	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Keuken	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Techniekrimte / installatieruimte	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar ** Met uitzondering van de ruimte achter/rondom de warmtepomp, wtw-unit en schachtdoorvoeren	Spuitwerk ***	-
Inloopkast	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	-
Slaapkamers	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C

\* Conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

\*\* Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald. Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (bedrijfschap afbouw) groep 3.

\*\*\* De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.

## Kleur- en materiaalstaat (gevels)

De kleur- en materiaalstaat voor de appartementen, onder voorbehoud van goedkeuring door de Welstandscommissie, is als volgt:

### Straatgevels

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Metselwerk blok D*	Baksteen	Grijsbruin	Deels verspringend uitgevoerd
Metselwerk blok E*	Baksteen	Bruin genuanceerd	Deels verspringend uitgevoerd
Geveldraggers en lateien	Staal	Passend bij metselwerk	Opvang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Baksteen	Grijsbruin	
Buitenkozijnen, schuifpuien en draaiende delen	Aluminium	Donker brons	Kleur kozijnen binnen- en buitenzijde zijn gelijk.
Hoofdentreekozijn	Aluminium	Donker brons	Kleur kozijnen binnen- en buitenzijde zijn gelijk.
Hekwerk ter plaatse van de balkons en loggia's	Gelaagd glas in een metalen frame met balusters	Frame: donker brons Glas: helder	
Handregel ter plaatse van de dakterrassen	Metaal	Donker brons	
Plat dak	Dakbedekking	Zwart/ grijs	Op het dak liggen pv-panelen, wtw kanalen en eventuele drycoolers. Nadere beschrijving staat bij het onderdeel 'daken'.
Muurafdekkers daken en dakterrassen	Beton	Passend bij metselwerk	

\* in de plint van het gebouw zijn delen van het metselwerk uitgevoerd met openingen ten gunste van de ventilatie van de stallingsgarage

### Parkgevels

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Metselwerk	Baksteen	Grijsbruin	Deels verspringend uitgevoerd
Geveldraggers en lateien	Staal	Passend bij metselwerk	Opvang metselwerk boven kozijnen
Waterslagen	Aluminium	Donker brons	
Buitenkozijnen, schuifpuien en draaiende delen	Aluminium	Donker brons	Kleur kozijnen binnen- en buitenzijde zijn gelijk.
Hekwerk ter plaatse van de balkons, loggia's en dakterrassen	Metalen strippenhekwerk	Donker brons	
Handregel ter plaatse van de dakterrassen	Metaal	Donker brons	
Plat dak	Dakbedekking	Zwart/ grijs	Op het dak liggen pv-panelen, wtw kanalen en eventuele drycoolers. Nadere beschrijving staat bij het onderdeel 'daken'.
Roosters	Metaal	Passend bij metselwerk	Roosters zijn tbv het ventilatiesysteem.

## **Verkoopbrochure**

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt.

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de 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 dat de verkoopbrochure niet tot de overeenkomst behoort. Aan dit onderdeel 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 in de verkoopbrochure 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 brochure en 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 meerwerk opties 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 delen van de brochure 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 0,26, daarmee is de woning energiezuiniger zoals genoemd in het bouwbesluit. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel, met klasse A. 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.

## **Mogelijkheden woonwensen**

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Aanvullende woonwensen worden met de kopersbegeleider besproken. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van het appartement deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatievoorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

## **Sanitair, tegelwerk en keuken**

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer en toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Voor de keuken hebben wij een standaardopstelling betreffende de aansluitingen bepaald, inclusief een passend projectvoorstel en bijbehorend budget (onderdeel van de VON-prijs). De keuken wordt altijd ná de oplevering van het appartement geplaatst. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de separaat verstrekte 'Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure'.

## **Parkeerplaats**

Bij het appartement hoort een parkeerplaats in een half verdiepte stallingsgarage. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden.

## **Hagenplan / erfafscheiding**

Het groen ter plaatse van het park wordt door Heijmans aangebracht en dienen collectief onderhouden te worden.

## **De vereniging van eigenaars**

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars van het gebouw verantwoordelijk voor het beheer, waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen.

Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering houden: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

## **Het appartementsrecht**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendoms- en anderzijds de gebruiksrechten.

Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

### **Garantie- en waarborgregeling**

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

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het appartementengebouw in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartementengebouw zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Heijmans vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement en gemeenschappelijke delen gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Heijmans verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Onderhoudsadviezen ontvangt u middels de Woonwijzer, die u circa 2 weken voor de oplevering/sleuteloverdracht van uw appartement zult ontvangen. Uw appartement wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete appartement, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

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

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

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement en voor de gemeenschappelijke gedeelten, zie daarvoor de SWK Garantie - en waarborgregeling ([www.swk.nl](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 het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

### **Limitering garantie**

Indien u ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger wordt gevraagd een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat de verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit is de zogenaamde Gelimiteerde Regeling.

### **SWK**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van nieuwbouw koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan. De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Bovenstaande uitleg is informatief bedoeld. Aan deze documentatie kan voor wat betreft de uitleg over de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het appartementengebouw wordt (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

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

Gaat u over tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Met deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aannemingsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

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

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

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

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

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

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

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en CAI (mits aanwezig).

### **Levering- / Eigendomsakte**

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen is een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) welke door de notaris wordt opgesteld.

De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

De akte en het reglement van splitsing

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

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

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

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

### **Termijnen en betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening brengen.

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

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

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

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

### **Opleveringsprognose**

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

### **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe appartement. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo



nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de prognose(s) slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### **Veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arboret) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen**

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

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

### **Verzekeringen**

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

### **Aansluiting / levering van elektra, water en warmte/koude.**

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

Wat betekent dit voor u?

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

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

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

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

Voor de levering van warmte en koude is uw woning aangesloten op een collectief systeem van warmte- en koudeopslag (WKO). Dit systeem is eigendom van Hezon b.v. U sluit met Hezon b.v. een overeenkomst af voor de voor de levering van bronenergie (warmte en koude) en in ruil hiervoor betaalt u een vast bedrag aan vastrecht. Voor de warmtepomp (inclusief boiler) die de bronenergie omzetten in warmte en koude voor de woning bestaat de keuze om deze te kopen of te huren. Voor zowel de leveringsovereenkomst als de koop/huur van de warmtepomp wordt u benaderd door /namens Hezon b.v.

Levering van benodigde elektriciteit voor uw warmtepomp verloopt via uw eigen aansluiting en rekent u met uw elektriciteitsleverancier af op basis van verbruik.

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

Na oplevering van uw appartement gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw appartement van Heijmans dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

### **Wet bescherming persoonsgegevens**

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, verwerken wij uw NAW-gegevens om u te informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair-, 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, doen wij dit op uw verzoek niet. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider

**Heijmans Vastgoed  
Amersfoort, april 2020**