

# **Technische omschrijving**

## **Het Spoel, appartementen**

Project: 48 appartementen  
Bouwnummers: 1 t/m 48  
Datum: 13 November 2020  
Projectnummer HVG: G.  
Projectnummer HWB: G.102320

## Contactgegevens partijen

### **Ontwikkelaar**

#### **V.O.F. Ooster-Linge 2**

Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

Mevr. I. (Iris) Koster *commercieel manager*  
*E ikoster@heijmans.nl*

Dhr. R. (Rik-Jan) Haandrikman *ontwikkelaar*  
*E rhaandrikman@heijmans.nl*

### **Bouwbedrijf**

Bouwcombinatie Hoog Dalem V.O.F.  
Postbus 171  
5240 AD Rosmalen

### **Kopersbegeleiding**

Havestate Sales & Support B.V.  
Pesetastraat 48  
2991 XT Barendrecht  
Dhr. M. (Marco) Verbeek  
T: +31 (0)10 – 798 60 60  
E: mverbeek@havestate.nl

### **Architect**

Houben Architectuur  
Paradijssepark 9  
2904 PA Capelle a/d IJssel

### **Bouwkundig tekenbureau**

Vibes Building Engineers  
Zutphenseweg 55  
7418 AH Deventer

### **Constructeur**

Pieters Bouwtechniek  
Cruquiusweg 98-S  
1019 AJ Amsterdam

### **Verkoop**

Koster Makelaardij  
Havendijk 6  
4201 XA Gorinchem  
T+31 (0)183 63 00 30

Van der Brugge makelaardij  
Vijfzinnenstraat 6a  
4201 JD Gorinchem  
T+31 (0)183 63 50 11

## Inleiding en Leeswijzer

### Wat u als koper moet weten?

Voor u ligt de Technische Omschrijving, hierin staat alle relevante technische informatie omschreven over het appartementengebouw en de inrichting van het perceel waarop deze gebouwd wordt.

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

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor het best contact opnemen met uw kopersbegeleider, de heer Marco Verbeek van de firma Havestate Sales & Support B.V. Hij is bereikbaar op +31(0)10 – 798 60 60 of per e-mail, [mverbeek@havestate.nl](mailto:mverbeek@havestate.nl) Wij willen u verzoeken vraag zoveel mogelijk schriftelijk te stellen middels "VolgjeWoning".

De technische omschrijving is verdeeld in drie delen:

#### [Deel 1 Technische omschrijving.](#)

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van het appartement en de gezamenlijke ruimte.

#### [Deel 2: Materiaal- en kleurenstaat.](#)

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw appartement en de gezamenlijke ruimten. Per ruimte is beschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt. De kleuren als weergegeven in het magazine en op de verkooptekeningen geven slechts een impressie van de werkelijkheid.

#### [Deel 3: Algemene voorwaarden koopappartementen en aanvullende informatie.](#)

In dit deel vindt u algemene informatie over het kopen van een nieuwbouw appartement van Heijmans. U kunt hier informatie vinden over de procedure rond de aankoop, de administratieve gegevens voor de aankoop en de garanties van uw woning.

## Deel 1 Technische omschrijving

<b>Appartementen verdeling:</b>		
- Type A	:	Bouwnummers: 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 46 en 47
- Type B	:	Bouwnummers: 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45 en 48

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
Algemeen		Rondom het gebouw	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen. gesloten grondbalans / binnen de gebiedsontwikkeling
<b>Voorzieningen</b>			
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainer	In openbaar terrein	Door gemeente te realiseren. openbare voorziening dus niet enkel bestemd voor Het Spoel
Techniek / installatie ruimte	Betonvloer/kalkzandsteen wanden	Begane grond	Invoer nutsbedrijven ,meterkast algemene voorzieningen toegang door beheerder VVE
<b>Riolering</b>			
Systeem	Kunststof buizen		Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
<b>Erfafscheiding</b>			
Lei-fruitbomen	Lei-fruitbomen op bevestigingsconstructie	T.p.v. buitengevels bergingen en gedeelte zorgplint (Westgevel)	Zoals aangegeven op tekening
<b>Fundering en vloeren</b>			
Fundering	Beton	Fundering gebouw	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer Rc= 5,0
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en bovenliggende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht***
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht*** Rc= 6,0
<b>Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel	Volgens kleur- en materiaalstaat Rc= 4,50
Binnenspouwblad	Beton	Gevels	
Woning scheidende wanden	Beton / (plaatselijk) metal-stud	Tussenwanden	Afmeting aan de hand van berekening constructeur
Dragende wanden	Beton	Tussenwanden	Afmeting aan de hand van berekening constructeur
Binnenwanden	Gasbeton	Overige scheidingswanden in de appartementen	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm

<b>Platte daken en balkons</b>			
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen voorzien van ballastlaag	Dakvloer woongebouw dakvloer liftopbouw	Voorzien van grind , plaatselijk betontegels als looppad en als ballast in de hoeken
Balkons	Beton met anti slip profiel	Gevelzijde appartementen	Beton voorzien van hekwerk
<b>Gevelopeningen</b>			
Buitenkozijnen, ramen en balkondeuren	Kunststof	Gevels appartementen	Standaard 45gr-verbindingen en glad van structuur. Fabrikaat Gealan
Buitenkozijnen en -deuren	Aluminium	Hoofdentree, toegang bergingen en nooduitgang	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat Fabrikaat: Reynaers
Dorpels	Hardsteen	Onder de buitendeuren	
Gevel dragers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen m.u.v. de segmentbogen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Raamdorpels	Hardsteen	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Nibostone kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Postkasten	Gemoffeld stalen postkasten	Entreehal ,opgenomen in pui van het entreekozijn	Gemoffeld stalen postkasten, bellentableau en deurvideo installatie.
<b>Binnenkozijnen en -deuren</b>			
Binnendeurkozijnen	Staal	Binnen kozijnen in de appartementen	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht
Binnendeuren	Hout	Entree deurkozijnen van de appartementen en de toegang van de kern	
	Hout	Berging deurkozijnen	Eventueel aanwezig bovenlicht voorzien van gaas
	Fabrieksmatig afgewerkte vlakke deur met honingraatvulling	Alle binnendeuren in de appartementen	Uitgevoerd als opdekdeur
	Spaanplaat	Meterkasten in de appartementen	Prefab meterkasten de meterkast voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatierooster bovenin de deur
	Hout	Entreedeur appartementen	Fabrieksmatig gelakte stompe deuren voorzien van spion
	Hout	Toegangsdeuren kern	Fabrieksmatig gelakte stompe deuren voorzien van glasopening
	Hout	Berging deuren begane grond	Afgelakte vlakke dichte stompe deur voorzien van cilinderslot gelijksluitend met het appartement
Deurkrukken	Aluminium	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden
Sluitwerk	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij- bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten

<b>Hang- en sluitwerk</b>			
Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		Voordeur appartement, bergingsdeur en balkondeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Meerpuntssluiting met raamkruk		Draai-kiepramen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Toegangsdeur		Hoofdentree begane grond	Cilinderslot met moeder sleutel; niet gelijksluitend met appartement.
<b>Trappen</b>			
Leuning	Staal	Trappen	Langs één zijde aangebracht
Trappen en bordessen	Schoonwerk beton	Trappenhuizen	Betontrappen met trapbomen, onderzijde trappen onbehandeld, loopvlak trap treden voorzien van antislipprofiel (wafelmotief)
<b>Beglazing</b>			
Bovenlichten	Glas	Bovenlichten stalen binnendeurkozijnen	Enkel glas; met uitzondering van de technische ruimte (dicht paneel)
Toegangsdeuren	Glas	Kernen / trappenhuizen	Enkele beglazing, waar nodig brandwerend uitgevoerd en voorzien van veiligheidsbeglazing
Beglazing	Isolatieglas (Zonwerend)	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas, daar waar noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing.
<b>Diverse afwerkingen</b>			
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet
Vensterbanken	Kunststeen	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	Bianco C
Zwevende dekvloeren	Anhydriet / zand-cement	Alle ruimten op de verdiepingen.	
<b>Schilderwerk</b>			
Watergedragen	Acrylaatverf	Binnenzijde voorkomende betimmeringen en houten kozijnen	Volgens kleur- en materiaalstaat
Oliegedragen	Alkydverf	Buitenzijde voorkomende betimmeringen	Volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Keukeninrichting</b>			
Keuken			Er wordt in basis geen keuken aangebracht.
<b>Hemelwaterafvoeren en goten</b>			
Hemelwaterafvoeren	Zink	Conform tekening	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering
<b>Waterinstallatie</b>			
Tappunten koud water	Kunststof	Keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	
Tappunten warm water	Kunststof	Keuken, douche, en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van het appartement voldoet aan de eisen van SWK.
Hydrofoorinstallatie		Technische ruimte begane grond	I.v.m. voldoende druk dient er een hydrofoor te worden geplaatst. Ten behoeve van de onderste verdiepingen dient er een reduceerventiel te worden opgenomen.

<b>Sanitair</b>			
Wasmachine Wasdroger	Kraan en afvoer Afvoer	Conform tekening Conform tekening	Wasmachinekraan Afvoer t.b.v. condensdroger
Toilet (type A)	Conform sanitair lijst	Conform tekening	Conform sanitair lijst Elite versie 2020
Toilet (type B)	Conform sanitair lijst	Conform tekening	Conform sanitair lijst Premium versie 2020
Badkamer (type A)	Conform sanitair lijst	Conform tekening	Conform sanitair lijst Elite versie 2020
Badkamer (type B)	Conform sanitair lijst	Conform tekening	Conform sanitair lijst Premium versie 2020
<b>Gasinstallatie</b>			
Niet van toepassing			
<b>Verwarmingsinstallatie (inclusief koeling)</b>			
Luchtwaterwarmtepomp per appartement		Buitenunit op dakvloer en binnenunit in de technische ruimte van het appartement	De appartementen zijn voorzien van een individuele luchtwaterwarmtepomp met warmtapwater voorziening
Vloerverwarming en vloerkoeling	Kunststof	In dekvloer	In de appartementen
Warmte verdeler	Metaal en kunststof		Positie conform verkooptekening
Thermostaat		Woonkamer	Hoofdthermostaat in woonkamer
Ruimte naregeling		Slaapkamers	Master/Slave naregeling vanaf de verdeler van de vloerverwarming
Radiatoren		Badkamer	Elektrische handdoek radiator.
Temperaturen		Genoemde ruimtes	Conform 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.
Vloerkoeling	Kunststof	In dekvloer	In de appartementen. Zie handleiding warmtepomp voor nadere uitleg
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
Mechanische ventilatie		Verkeersruimten en bergingen begane grond	Afzuiging in de gangen en toevoer uit de gevel. Bergingswanden los van plafond t.b.v. overstroom
Mechanische ventilatie	Ventilatie unit	Technische ruimte in appartementen	Warmte terugwinunit systeem (WTW) met plafond ventielen
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / keuken	Inclusief CO2 meting
	CO2-sensor	Slaapkamer 1	
	Tijdschakelaar	Badkamer	Pulsschakelaar
Afzuig- en toevoerventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap.
<b>Liftinstallatie</b>			
Liften		Conform tekening	De liften worden uitgevoerd als personenlift geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. Kooimaat afmeting circa 1,1 meter breed en 2,1 meter diep. Hefvermogen > 1000 kg. Snelheid 1 m/sec.

Elektra			
Volgens voorschriften KEMA-keur, NEN 1010 normaal niveau			Inbouw uitvoering behoudens berging en technische ruimte welke als opbouw uitvoering worden aangebracht.
Voeding		Bergingen kelder	De voeding van de bergingen wordt aangesloten op de meterkast van het bijbehorende appartement.
Verlichting appartement entree		Centrale gang	Plafond lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen
PV-panelen	Glas	Dak	
Omvormer(s)		In technische ruimte.	De bouwnummers 1 t/m 40 krijgen 2 P.V.-panelen op hun omvormer aangesloten. De bouwnummers 41 t/m 48 krijgen 5 P.V.-panelen op hun omvormer aangesloten.
Schakelmateriaal			Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer - loze leidingen / CAI / KPN / UTP: 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer - wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer
Videfoon-intercom installatie		In de hal / woonkamer woning	Deurvideo systeem ( kleurenscherm ) met elektrische deur opener voor de centrale toegangsdeur.
Rookmelders		In de hal aan het plafond	Aangesloten op de elektrische installatie
Aansluiting UTP		Woonkamer	UTP CAT5e bedraad vanaf de meterkast, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren netbeheerder
Aansluiting CAI		Woonkamer	CAI-bedraad vanaf de meterkast, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren netbeheerder
Loze leidingen		Slaapkamers	Buisleiding onbedraad (1 per slaapkamer)

\*\*\* 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.



## Deel 2 Afwerk, kleur- en materiaalstaat (exterieur)

### 2.0 Afwerkstaat

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK- II-P
	vloer	wand	plafond	
<b>Appartementen</b>				
Entree woning	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar	Spuitwerk ***	15 °C
Technische ruimte	Anhydriet dekvloer *	Onafgewerkt	Spuitwerk ***	-
Toilet Appartement type A	Vloertegels 600x600 mm Elite 2020	Wandtegels 250x500 mm tot circa 1,5m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Toilet Appartement type B	Vloertegels 300x300 mm Premium 2020	Wandtegels 250x400 mm 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 Appartement type A	Vloertegels* 600x600 mm Elite 2020	Wandtegels 250x500 mm tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Badkamer Appartement type B	vloertegels * 300x300 mm Premium 2020	Wandtegels 250x400 mm tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 2	Anhydriet dekvloer *	Behangklaar	Spuitwerk ***	20 °C
<b>Algemene ruimten</b>				
<b>Appartementen</b>				
Entree hal begane grond	Bij de entree een schoonloopmat.	Wandtegelwerk 150x600 mm in Visgraadmotief tot circa 0,75 m1. Daarboven spuitwerk <i>Bij de overgangen tussen verschillen ondergrond materialen worden dilataties aangebracht.</i>	Houtwolcementplaat	
Gemeenschappelijk gang begane grond (tussen entreehal en lifthal)	Vloertegel 600x600 mm.	Wandtegelwerk 150x600 mm in Visgraadmotief tot circa 0,75 m1. Daarboven spuitwerk <i>Bij de overgangen tussen verschillen ondergrond materialen worden dilataties aangebracht.</i>	Houtwolcementplaat	
Lifthal op begane grond	Vloertegel 600x600 mm.	Wandtegelwerk 150x600 mm in Visgraadmotief tot circa 0,75 m1. Daarboven spuitwerk. <i>Bij de overgangen tussen verschillen ondergrond materialen worden dilataties aangebracht.</i>	Systeemplafond 600x600 mm. (i.v.m. bereikbaarheid NUTS)	

Trappenhuis	Begane grond zandcement Dekvloer. Verdiepingen anhydriet dekvloer *	Spuitwerk***	Spuitwerk *** Boven de tussenborden voorzien van een akoestisch plafond.	
Bergingen en bergingsgangen. (incl. technische ruimte en Oasen ruimte naast entree hal)	Zandcement dekvloer*	Kalkzandsteen vellingblokken circa 10 cm los van plafond t.b.v. ventilatie. (Prefab) Betonwanden / kalkzandsteen **	Houtwolcementplaat	-
Werkkast	Zandcement dekvloer *	Kalkzandsteen vellingblokken circa 10 cm los van plafond t.b.v. ventilatie (Prefab) Betonwanden / kalkzandsteen ** 1 m2 wandtegelwerk t.p.v. uitstortgootsteen	Houtwolcementplaat	
Vluchtweg begane grond (nabij as C)	Zandcement dekvloer *	Betonwanden onafgewerkt Metalstud wanden onafgewerkt	Houtwolcementplaat	
Corridor, lifthallen en trapborden op de verdiepingen	Vloerbedekking voorzien van hardhouten plinten	Spuitwerk***	Spuitwerk *** (akoestisch spuitwerk)	-
Corridor 6 <sup>e</sup> verdieping		Dakluik voorzien van ladder	Dakluik t.b.v. bereikbaarheid dakvloer.	

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

\*\* In de bergingen en bergingsgangen worden de niet dragende wanden tussen de ruimte uitgevoerd in kalkzandsteen. De dragende wanden en binnenspouwbladen zijn van (prefab) beton welke soms ingevuld is met kalkzandsteen. De wanden van de bergingen bestaan dus uit verschillende materialen en uitstralingen.

\*\*\* 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.

## 2.1 Kleur- en materiaalstaat (exterieur)

<b>Appartementen</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Gevelmetselwerk	Gebakken steen (waalformaat / wildverband)	Rood Paars
Voegwerk	Mortel	Grijs licht verdiept aangebracht
Lateien boven gevelopeningen	Stalen hoeklijn	Zwartbruin
Rekwerken boven gevelkozijnen t.b.v. zonwering	Aluminium	Zwartbruin
Gevelkozijnen	Kunststof	Buitenzijde Kwartsgrijs Binnenzijde Kwartsgrijs
Onderdorpel entreepui	Hardsteen	Zwart gezoet
Raamdorpels	Hardsteen	Zwart gezoet
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Balkons	Prefab beton	Natuurlijk grijs. Voorzien van een anti-slip profilering
Balkonhekwerk	Staal	Zwartbruin
Gevelroosters luchttoevoer in dakopstanden	Aluminium	Zwartbruin
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart/grijs voorzien van grind.
Looppaden op dak	Betontegels	Grijs
Dakrand afwerking	Zink	Gepatineerd
Hemelwaterafvoeren	Zink	Gepatineerd
Noodoverstorten	Staal	Zwartbruin
Vergaarbakken	Zink	Gepatineerd
P.V.-panelen		Blauw

<b>Begane grond</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Gevelmetselwerk	Gebakken steen (waalformaat / wildverband)	Rood Paars
Gevelpanelen	Hout / prefab met steenstrips In diverse verbanden.	Rood Paars
Voegwerk	Mortel	Grijs licht verdiept aangebracht
Lateien boven gevelopeningen	Stalen hoeklijn	Zwartbruin
Gevelkozijnen	Aluminium	Buitenzijde Kwartsgrijs Binnenzijde Kwartsgrijs
Onderdorpel kozijnen	Hardsteen	Zwart gezoet
Gevelbeplanting	Laagstam leibomen op grenen houten frame. In diverse soorten	Per soort verschillend
Tegeltaleaux	Keramische tegels	Overwegend blauw-wit
Gevelroosters luchttoevoer begane grond	Aluminium	Kastanjebruin
Hemelwaterafvoeren vanaf 2.000mm boven maaiveld	Zink	Gepatineerd
Hemelwaterafvoeren tot 2.000mm boven maaiveld	Staal	Gepatineerd
Armatuuren hoofdentree	Aluminium	Zwart
Postkasten (in entree pui) Frontplaten en bellentableau	Staal Staal	Kastanjebruin Kastanjebruin

## Deel 3 algemene voorwaarden koopappartementen en aanvullende informatie

### 3.1 Algemeen

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 het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een bouwproject 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 ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopstukken opgenomen impressies van de appartementen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. 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 appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving, kleur- en materiaalstaat 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.

### 3.2 Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van het appartementencomplex 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.

### 3.3 Energieprestatie

Het appartement voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel. Het energielabel voor het appartement geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een appartement 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 appartement hanteert Heijmans de volgende waarden :

- Vloerconstructie ca. 5.0 m<sup>2</sup> K/W.
- Gevel ca. 4.5 m<sup>2</sup> K/W
- Dak ca. 6.0 m<sup>2</sup> K/W

### 3.4 Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels aan het appartementencomplex te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er 'extra' verticale 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.

### 3.5 Ventilatie

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

Daarnaast wordt in de woning geen afvoer kanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst.

### 3.6 Vloerafwerking appartementen.

De dekvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als anhydrietvloer. In de anhydrietvloer van de appartementen zijn de leidingen van de vloerverwarming opgenomen.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. Conform het Bouwbesluit 2015 is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkant van de deur circa 3,5 cm, rekening houdend met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere vloer nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerk vloer geboord of gehakt worden.

#### *Aandachtspunten bij de vloerverwarming*

U dient bij uw vloerleverancier goed na te vragen of de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming. De onderstaande punten kunnen u hierbij helpen:

- De vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben van een Rc-waarde van 0,09 m<sup>2</sup>.K/W. Een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmte-afgifte beschikbaar is om de ontwerp temperatuur te garanderen.

### 3.7 Na-regeling slaapkamers

Voor de regeling van de ruimtetemperatuur is in de slaapkamers een na-regeling voorzien. In de betreffende slaapkamers wordt een na-regelaar gemonteerd waarmee u een lagere temperatuur kunt instellen. Onder normale omstandigheden zal de temperatuur in de betreffende slaapkamer dan lager zijn dan de ingestelde temperatuur in de woonkamer. Het is niet mogelijk om een hogere temperatuur in te stellen dan wat is ingesteld op de RBE. De na-regeling is dus enkel bedoeld om de temperatuur enkele graden te verlagen. De gemeten temperatuur in de slaapkamer wordt bedraad verstuurd naar de hoofdregelaar. Deze data worden continue geanalyseerd om de vloerverwarming op de beste manier te regelen.

### 3.8 Mogelijkheden Heijmans Wenswonen®

Bij al onze appartementen 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 appartementen 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.

### 3.9 Sanitair, tegelwerk en keuken

Standaard is het appartement voorzien van een badkamer en/of toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van uw sanitair en tegelwerk in uw toiletruimte c.q. badkamer of uw keukenontwerp. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopers-handleiding.

### 3.10 Inbraakbeveiliging & Veilig Wonen

Een appartement voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans Vastgoed B.V. heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen het appartement. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk met hoge inbraakwerendheid. 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.

### 3.11 Krijtstreepmethode

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

### 3.12 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 huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartementencomplex 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 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.

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

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

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

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

Bij verkoop van 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 woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Datum: 13-11-2020

pagina 14 van 19

Bestand: 48 appartementen Het Spoel Gorinchem

### 3.13 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 ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en Waarborgregeling is bindend.

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

### 3.14 Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Besluit u om het appartement 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.

### 3.15 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 de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

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

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

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

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

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

### 3.16 De Vereniging van Eigenaars (VvE.)

Als eigenaar van een woning bent u met de mede-eigenaars in 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 woningseigenaar 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 hebben: 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 woning 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.

### 3.17 Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een woning (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 het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (de woning) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u ondermeer 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 niets te zien of dit in woningen is gesplitst.

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

### 3.18 Levering-/eigendomsakte

De levering- /eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

### 3.19 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 woningen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel); en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk 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;
- 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.



### 3.20 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 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.

### 3.21 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 appartement.

### 3.22 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 KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### 3.23 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 toekomstig appartement 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.

### 3.24 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 uw appartement zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

### 3.25 Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartement voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Deze dient via de Vereniging Van Eigenaren aangegaan te worden. 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.

### 3.26 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 appartement, neemt u het contract met uw huidige energieleverancier of sluit u een nieuw contract af bij een door u te kiezen andere leverancier. 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/appartement uitsluitend opgeleverd kan worden indien de nieuwbouwwoning/appartement 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 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 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 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.

### 3.27 Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en Waarborgregeling.

Na oplevering van uw appartement 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 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.

### 3.28 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 de keuken-, 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 Heijmans Vastgoed B.V., t.a.v. afdeling Verkoop. Heijmans is ook via e-mail te bereiken op [Verkoopzuid@heijmans.nl](mailto:Verkoopzuid@heijmans.nl)

### 3.29 Terminologie bouwbesluit

Verblijfsruimte :	Woonkamer Keuken Slaapkamer
Verkeersruimte :	Hal
Toiletruimte :	Toilet
Badruimte :	Badkamer
Bergruimte :	Technische ruimte en berging