

♥ Leusden  
**ROSSENBERG**

TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING

**8 twee-onder-één-kapwoningen**

**INITIATIEFNERER****Heijmans Vastgoed B.V. (regio midden)**

Plotterweg 24

3821 BB Amersfoort

**CONTRACTANT****Heijmans Vastgoed B.V.**

Graafsebaan 65

5248 JT Rosmalen

**BOUWBEDRIJF****Heijmans Huizen B.V.**

Handelsweg 2

Postbus 259

1270 AG HUIZEN

**ARCHITECT****Visser & Bouwman**

Orthen 51

Postbus 125

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

## ALGEMEEN

Ongeacht hetgeen in deze 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 verkooptekening en de brochure/technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. 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.

### DUURZAAMHEID

De woningen worden toekomstbestendig gebouwd en voldoen aan hogere duurzaamheidsmaatregelen dan nu wettelijk worden voorgeschreven.

### ENERGETISCH

De woningen hebben een EPC van 0 en worden niet aangesloten op het gasnet, maar worden voorzien van een zogenaamd brine/water grondwarmtepomp met een gesloten systeem. Hierdoor is de woning niet aangesloten op het gasnet en 'gasloos'.

Tevens is de woning voorzien van extra PV-panelen voor het zelf opwekken van elektriciteit en wordt de woning uitgevoerd met een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning.

### FLORA EN FAUNA

De woningen in de Rossenberg liggen in een mooie volwassen groene omgeving. Daarom worden de erfafscheidingen uitgevoerd met groene beplanting.

In de gevels worden in de nok van de woningen vleermuis-kasten ingemetseld, conform tekening.

## GRONDWERKEN

Voorafgaand aan de bouw van de woningen wordt het bouwterrein tot een gewenst niveau afgegraven. De grond die hierbij vrij komt zal worden hergebruikt voor de tuinen.

## TERREININRICHTING

### BESTRATING

De bestrating zal worden uitgevoerd in betontegels, met afmeting 30 x 30 cm en/of 40 x 60 cm. E.e.a. volgens situatietekening.

Aan de voordeur van de woning naar de erfgrans worden staptegels (30 x 30 cm) aangebracht volgens de situatie tekening.

Ter plaatse van de openslaande deuren in de achtergevel wordt een zandbed (ca. 2,5 x 4 m) aangebracht ten behoeve van toekomstige bestrating.

Ter plaatse van de oprit(ten) zullen rijstroken worden aangebracht doormiddel van betontegels (60 x 40 cm).

### ERFSCHIEDINGEN

Aan de zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde, grenzend aan de openbare inrichting wordt, aan de tuinzijde een groene haag van Laurierbeplanting als erfafscheiding geplaatst, conform tekening.

Aan de voorzijde, grenzend aan de openbare inrichting wordt, aan de tuinzijde een beukenhaag als erfafscheiding geplaatst (ca. 40/60 cm hoogte).

Aan de achterzijde, grenzend aan de begraafplaats wordt in tuin beplanting aangebracht voor de onderlinge privacy.

## CONSTRUCTIE

### FUNDERING

De fundering van de woning bestaat uit funderingpalen (volgens opgave constructeur).

### BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van de woning en aanbouw is een geïsoleerde systeemvloer, met een isolatiewaarde van  $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

### VERDIEPINGSVLOER

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als breedplaat betonnen systeemvloeren

### DAK

Het hellende dak van de woning wordt gemaakt van geïsoleerde, geprefabriceerde dak elementen met een isolatiewaarde van  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$  waarop keramische pannen komen te liggen. De onderzijde van de dakelementen is voorzien van groene of bruine houtspaanplaat en wordt niet nader afgewerkt. De dragende knieschotten worden voorzien van dezelfde beplating. De naden tussen de verschillende dakelementen worden middels een lat afgedicht.

### DRAGENDE WANDEN

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen als zijnde ankerloze spouwmuren:

De spouwankers die normaal gesproken worden gebruikt om spouwmuren onderling te koppelen kunnen voor geluidsoverlast zorgen en zijn bij woningscheidende wanden dus niet gewenst.

De kopgevels, dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Om scheuren door krimp of uitzetting van dragende wanden te voorkomen worden er zogeheten dilataties opgenomen. Dit houdt in dat er extra verticale voegen van enkele millimeters breed komen op plaatsen waar mogelijk scheurvorming wordt verwacht. De dilataties staan indicatief op de tekening aangegeven, maar worden bepaald in overleg met constructeur en leveranciers.

## GEVELS EN DAKAFWERKING

### GEVELMETSSELWERK

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen, volgens bemonstering. De monsters van de gevelstenen kunt u bekijken bij de makelaar.

In het metselwerk zullen details/reliëf worden aangebracht in de vorm van uitstekende steenlagen bij de toppen van bouwnummer 1 en 8 aan de voor- en achterzijde.

De isolatiewaarde van de gevels van de woning bedraagt  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

### DILATATIES

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels te voorkomen worden er zogeheten dilataties opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er extra verticale voegen van enkele millimeters breed komen op plaatsen waar mogelijk scheurvorming wordt verwacht. De dilataties worden bepaald in overleg met constructeur en leveranciers.

### GEVELLATEIEN, GEVELDRAGERS

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de raam- en deurkozijnen wordt gebruik gemaakt van stalen gevellateien en geveldragere.

### GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout met keurmerk duurzaam geproduceerd hout en voorzien van alle benodigde draaiende delen. De panelen worden uitgevoerd in multiplex

Onder de kozijnen die niet doorlopen tot aan het maaiveld worden aan de buitenzijde raamdorpelstenen aangebracht.

De buitendeuren (incl. entreedeur) worden uitgevoerd als een houten deur met glasopening(en).

### BUITENBEGLAZING

Er wordt isolerende HR-beglazing aangebracht in alle buitenkozijnen van de woning. Daar waar volgens NEN 3569

noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan het standaard isolatieglas.

### HANG- EN SLUITWERK

Alle buitendeuren van de woning worden voorzien van een cilinderslot, een greepschild, scharnieren met ingebouwde dievenklauw en meerpuntsluiting. De cilindersloten worden geleverd in gelijk sluitende serie. De draaiende delen worden voorzien van scharnieren met ingebouwde dievenklauw en een ééngreep-meerpuntsluiting met remschaar, daar waar nodig afsluitbaar. Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakweringsklasse 2 en wordt uitgevoerd in lichtmetaal.

### BUITENSCHILDERWERK

De binnen en buitenzijde van de gevelkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen hebben dezelfde kleur als de buitenzijde. Kleuren in overeenstemming met het kleur- en materiaal-schema.

### HEKWERKEN

Op de verdieping ter plaatse van de voorgevel waar is voorzien in een Frans balkon wordt een metalen hekwerk aangebracht.

### DAKAFWERKING

Het schuine dak van de woning wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

Het platte dak van de aanbouwen worden afgewerkt met een bitumen dakbedekking en ballastgrind.

De daken van de woningen hebben een isolatiewaarde van  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

## BINNENINRICHTING

### BINNENWANDEN

De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbeton, wanddikte conform tekening.

De eventuele scheidingswand(en) op zolder en de leidingkoker in de badkamer worden uitgevoerd als systeemwand met gipsbeplating.

### BINNENDEURKOZIJNEN EN DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalen montagekozijnen met afgelakte opdekdeuren en zijn voorzien van paumellescharnieren.

De kozijnen van badkamer en toilet worden voorzien van kunststeen dorpels. De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas. Uitzondering hierop zijn het

kozijn van de meterkast en de trapkast. Deze worden voorzien van een dicht paneel.

De deuren van toilet en badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot en deurkrukken. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken.

### **METERKAST**

Deuren, kozijnen, panelen en zijwanden van de meterkast zijn uitgevoerd in wit plaatmateriaal. De meterkastdeur is voorzien van paumellescharnieren en een kastslot.

### **KEUKEN**

De woning wordt in basis geleverd zonder keukeninrichting. De aansluitpunten, zoals aangegeven op de nul-tekening in de kopersmap zullen worden aangebracht.

### **TRAP**

De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap. De trap naar de tweede verdieping is een open trap.

De trappen zijn van vurenhout. Aan de muur naast de trap wordt een houten gelakte muurleuning aangebracht. In de trap wordt conform tekening een lepe hoek aangebracht: dit is een schuine punt in de hoek van een trap ten behoeve van de doorvoer van leidingen. Bovendien wordt – daar waar aangegeven op de tekening – een deel van het trapgat afgeschermd met een houten spijlenhek. De vloerrand van het trapgat en de lepe hoek worden bekleed met multiplex.

De treden en stootborden van de trap worden niet afgeschilderd. De lepe hoeken, trapbomen, vloerrand en traphekje worden wel afgeschilderd. De trappen van de begane grond naar de 1e verdieping worden aan de onderzijde alleen afgeschilderd indien hier (optioneel) geen trapkast is gesitueerd.

### **VENSTERBANKEN**

Onder de raamkozijnen, welke van een steenachtige borstwering zijn voorzien, wordt een kunststeen (Bianco C) vensterbank aangebracht.

### **TIMMERWERK**

De buitenkozijnen worden, waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd met de benodigde aftimmeringen. Vloerplinten worden niet geleverd. Er worden geen stofdorpels onder de binnendeuren aangebracht.

### **KRIMPSCHEURTJES**

Krimpscheurtjes kunnen ontstaan bij vloeren, wanden en bij plafond/wand aansluitingen. Krimpscheurtjes kunnen ook

ontstaan op naden van vloerelementen. Met name bij spuitwerk kan dit zichtbaar worden. Deze kunnen niet als gebrek worden aangemerkt.

Bij vloerelementen van de begane grond kunnen eveneens krimpscheurtjes ontstaan. Bij het leggen van tegelvloeren of een gietvloer dient u hiermee rekening te houden en uw leverancier te raadplegen over mogelijke voorzieningen.

### **SANITAIR EN TEGELWERK**

Het sanitair en tegelwerk is van Villeroy & Boch en wordt uitgevoerd conform de brochure Heijmans tegel- en sanitairpakketten. De tweekappers worden standaard voorzien van pakket "Elite".

## **INSTALLATIES**

### **BUITENRIOLERING**

De buitenriolering wordt in kunststof uitgevoerd en aangesloten op het gescheiden afvoersysteem van de gemeente.

### **HEMELWATERAFVOEREN EN GOTEN**

De hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in zink. De goten zijn uitgevoerd als een zinken mastgoot.

### **BINNENRIOLERING**

De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof.

### **MECHANISCHE VENTILATIE**

In de woning wordt een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning geïnstalleerd (WTW). De WTW wordt op de 2e verdieping geplaatst. In de keuken, toiletruimte, badkamer en bij de opstelplaats wasmachine wordt continu lucht afgezogen. In de woonkamer en slaapkamers wordt continue verse lucht ingeblazen. Het afzuigen en inblazen geschiedt middels ventilatieventielen. Positie van de ventielen en de ventilatie-unit worden door de installateur nader bepaald. Via een wamtewisselaar wordt de warmte van de afgezogen lucht gebruikt om de verse lucht op te warmen.

Het is niet mogelijk om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatieventiel in de keuken. Uitgangspunt is een circulatiekap of een afzuigkap met motor met afzuiging naar buiten.

Voor de afvoer van de mechanische ventilatie, de roogasafvoer van de centrale verwarmingsinstallatie en de beluchting van het rioleringsstelsel wordt een gecombineerde schoorsteen op het dak geplaatst.

### **CENTRALE VERWARMING**

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK waarbij de temperaturen per vertrek (zoals hieronder 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 en bij een buitentemperatuur van -10°C.

Woonkamer	20° C
Keuken	20° C
Slaapkamers	20° C
Badkamer	22° C
Entree	15° C
Overloop	15° C
Toilet	15° C
Berging begane grond	20° C

De woningen worden voorzien van vloerverwarming (laagtemperatuur verwarming). Vloerverwarming wordt aangebracht op de begane grond en de verdiepingen. Vanuit de verwarmingsinstallatie worden kunststof vloerverwarmingsleidingen aangebracht in de dekvloer. Als gevolg hiervan geldt dat er niet in de dekvloer mag worden geboord of gehakt na oplevering.

Er worden verdelers toegepast. Deze zullen worden geplaatst onder de trap naar de eerste verdieping en nabij de technische installatie op de tweede verdieping. De kamerthermostaat ten behoeve van de temperatuurregeling zal geplaatst worden in de woonkamer. Daarnaast zullen alle verblijfsruimten worden voorzien van een na-regeling. Uitgangspunt hierbij is de thermostaat van de woonkamer.

Vloerverwarmingssystemen hebben een langere opwarmtijd dan traditionele radiator/convectoren verwarmingssystemen. Grote temperatuurwisselingen moeten daarom worden voorkomen. Het volledig laten afkoelen van de gehele woning door het langdurig openen van ramen en deuren in de wintersituatie wordt dan ook afgeraden. Het opnieuw opwarmen van de hele vloer vraagt veel energie en heeft meer tijd nodig.

Een kamerthermostaat in de woonkamer regelt de temperatuur, er is bij het ontwerp van de installatie rekening gehouden met opwarmverliezen door toepassing van beperkte nachtverlaging. Te veel verlaging van temperatuur in de nacht resulteert echter tot verlaging van comfort en een verhoging van uw energieverbruik. (maximaal 1 – 1,5° C. nachtverlaging wordt aanbevolen).

De in SWK artikel 1.1. onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur geldt niet.

Het bijverwarmen door andere warmtebronnen (bijvoorbeeld een haard) kan betekenen dat de andere ruimtes achterblijven qua temperatuur, doordat de woonkamer als referentievertrek is ontworpen.

We adviseren u bij de keuze van uw vloerafwerking wél rekening te houden met de isolatie-eigenschappen van de

gekozen vloerafwerking omdat deze eventueel de warmteafgifte van de vloerverwarming kan belemmeren.

In de badkamer zal een aparte wandcontactdoos worden gemonteerd als aansluiting voor een elektrische convector. De elektrische convector zelf zal los worden geleverd en kan op verzoek worden afgemonteerd. Deze radiator wordt uitgevoerd in standaard wit.

## WARMWATERVOORZIENING

De warmwatervoorziening van de woning is gecombineerd met de verwarmingsinstallatie.

De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK, met dien verstande dat, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten, de in SWK genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, gelden voor afzonderlijk gebruik en niet van toepassing zijn voor gelijktijdig gebruik van tappunten.

De keuken wordt niet aangesloten op de warmwatervoorziening. Voor warm water in de keuken zal de keuken moeten worden voorzien van een keukenboiler of een cooker. Deze maakt geen onderdeel uit de woning.

## KOELING

Het WKO-systeem verwarmt uw woning en bereidt warm water. Het systeem kan echter ook koelen. Dit gebeurt via de vloerverwarming, en waar van toepassing via de convectoren. Deze koeling haalt de grootste hitte uit uw woning waardoor het binnenklimaat veel aangenamer blijft, maar het is géén airco. De koeling gebeurt namelijk als zogenaamde 'hoogtemperatuur koeling'. De vloerverwarming en convectoren mogen namelijk niet kouder worden dan circa 18 graden. Dit zou onaangenaam worden en er zou een te groot risico op condensatie op de vloer of de convectoren zijn. Koelen met een WKO-systeem heeft wat minder vermogen dan een airco maar is wel veel energiezuiniger en draagt bij een hoog comfort.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn volgens inbouwuitvoering. Een uitzondering hierop zijn de schakelaars en wandcontactdozen in de berging, meterkast en op de knieschotten op zolder. Deze zijn gemaakt in opbouwuitvoering. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Gemeentelijk Energiebedrijf en de NEN 1010.

De tweekappers worden standaard voorzien van 2 aardlekschakelaars en 7 groepen in de meterkast:

- 2 groepen t.b.v. het lichtnet
- 1 groep t.b.v. de wasmachine
- 1 groep t.b.v. de (combi)magnetron
- 1 groep t.b.v. de vaatwasser
- 1 groep t.b.v. droger
- 1 groep t.b.v. elektrisch koken

### ZONNEPANELEN

Op een dakvlak van de woning worden zonnepanelen oftewel PV (Photo Voltaic) panelen gemonteerd in het dakvlak. De panelen worden aangesloten op één of meerdere omvormers, die de zonnestroom omzetten in 230V netspanning. Het exacte aantal en de posities van de panelen wordt bepaald door de installatie-adviseur. Op de verkooptekeningen is een indicatie weergegeven.

### VEILIGHEID

Conform tekening worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Door de onderlinge koppeling van rookmelders, zullen deze een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

### TELEFOON EN CENTRALE ANTENNE INRICHTING

De woning wordt aangesloten op een Centraal Antenne Inrichting. De KPN aansluiting wordt na oplevering ingevoerd indien er een telecommunicatiedienst is besteld door de bewoner van het pand bij een provider die de telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. Er worden bedrade leidingen CAI en UTP (CAT 5e) aangebracht vanuit de meterkast naar de woonkamer. UTP is te gebruiken voor telefoon of internet. In de meterkast worden deze niet afgemonteerd. In de woonkamer wel.

Posities conform tekening. Voor de eventuele aanleg van een centrale antenne inrichting wordt het beding opgenomen, inhoudende de plicht om te gedogen dat kabels, leidingen, versterkerkasten en dergelijke, worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen, op of boven het door de koper aangekocht perceel.

### HUISBESTURING SLIMWONEN

De woning wordt standaard voorzien van:

#### PROGRAMMEERBARE VERLICHTING:

Alle door Heijmans aangebrachte lichtpunten (m.u.v. de berging) in de woning zijn apart te programmeren en op afstand te bedienen met een smartphone of tablet. Bij de voordeur wordt een centrale “woning verlaten”-schakelaar aangebracht. Alle schakelaars in de woning kunnen ook als 'normale' verlichtingsschakelaar worden gebruikt.

### KOPPELING VAN DE ROOKMELDERS:

De in de woning aangebrachte rookmelders zijn gekoppeld met de verlichting. Bij activatie van de rookmelders wordt de verlichting in de woning ingeschakeld.

### WANDCONTACTDOZEN RECHTS SCHAKELBAAR (3 STUKS)

Drie schakelbare wandcontactdozen in de woonkamer zijn op afstand te bedienen met een smartphone of tablet. De schakelbare wandcontactdozen zijn herkenbaar aan een LED-lampje.

### INZICHT IN UW ENERGIEVERBRUIK:

SlimWonen geeft u via een energiemonitor inzicht in uw elektriciteits- en gasverbruik.

### KOPPELING MET SMARTPHONE OF TABLET:

Alle geleverde functies zijn op afstand te bedienen met uw smartphone of tablet. Dit kan vooralsnog alleen “met Android en/of iOS”.

### TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

Verblijfsruimte :	Woonkamer Keuken Slaapkamers
Verkeersruimte :	Hal
Toiletruimte :	Toilet
Badruimte :	Badkamer
Onbenoemde ruimte :	Zolder
Bergingruimte :	Berging

### GARANTIE- en WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventie waarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

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 de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

## SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling 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 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 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.

Heijmans Vastgoed B.V. is ingeschreven bij SWK onder nummer S 56.10

## algemeen

### VERKOOPDOCUMENTATIE EN ILLUSTRATIE

Alle verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. 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.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel) plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopstukken opgenomen perspectieftekeningen (impresies) van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

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.



De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaakt. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en tekeningen 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 volgens het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

## KOOP- / AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich ondermeer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte (in eigendom of erfpacht) 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. De originele KAO (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. 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 koop- / aannemingsovereenkomst is voldaan.

## VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

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

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

- de grondkosten:
- de bouwkosten:
- het architectenhonorarium:
- de verkoopkosten:
- de gemeentelijke leges:

- de aanlegkosten t.b.v. gas, water, elektra, telefoon en CAI:
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK):

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

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

## LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

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.

## TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de koop- / aannemingsovereenkomst (peildatum).

De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans Huizen B.V. zendt 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 de 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 eigendomsoverdracht van de grond en de woning van de ondernemer aan de verkrijger:
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (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.

### **AANVRAAG HYPOTHEEK**

De makelaar kan u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

### **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 terzake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw van uw nieuwe woning wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Natuurlijk 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 koop- / aannemingsovereenkomst slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### **OPLEVERINGS-PROGNOSE**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een huis veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. 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. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.

### **OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN.**

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

Een bouwkundig opzichter zal aan u de woning opleveren c.q. de sleutels overdragen en tegelijk inspecteren. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de ondernemer als door de verkrijger ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost.

### **VERZEKERINGEN**

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

### **GEVOLGEN VAN LIBERALISERING ELEKTRICITEIT- EN GASMARKT**

Per 1 juli 2004 is de markt voor de levering van energie geliberaliseerd. In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een Nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. **Let op:** deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

### **WAT BETEKENT DIT VOOR U?**

Minimaal 14 dagen (het liefst eerder) voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit en gas van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteitleverancier 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 een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

## **ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE / GARANTIE- EN WAARBORGREGELING.**

Nadat u de sleutels van uw woning heeft ontvangen, 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. 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.

## **MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN**

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard woonwensen lijst en de keuzelijst keuken, sanitair en tegelwerk. 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 de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

De in de woonwensenoffertes genoemde producten zijn afkomstig van derdeleveranciers/fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en/of de woonwensenopdracht een of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier dan wel anderszins modificaties 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 derdeleverancier/fabrikant jegens ons heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

## **SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN**

Ten aanzien van individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen van sanitair, tegelwerk en de keukeninrichting kunt u zich in verbinding stellen met de showrooms die wij te zijner tijd kenbaar maken, alwaar men u graag van dienst is bij het eventueel invullen van de keuzelijst keuken, sanitair en tegelwerk.

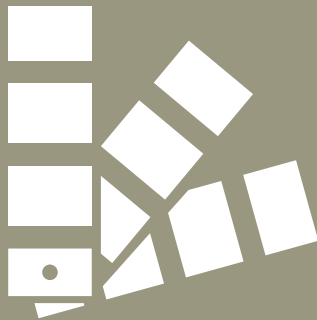
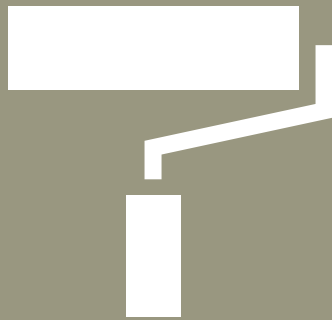
Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld op de algemene toelichting woonwensen behorende bij de betreffende keuzelijsten.

## **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 zoals de keukenleverancier, sanitair- en tegelleveranciers en een financieel adviseur, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

U hebt het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van uw persoonsgegevens. Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich wenden tot Heijmans Vastgoed B.V. regio midden, t.a.v. afdeling projectontwikkeling, Plotterweg 24 3821 BB Amersfoort. Heijmans is ook via e-mail te bereiken op: [info@heijmans.nl](mailto:info@heijmans.nl).

Heijmans Vastgoed B.V.  
Amersfoort



## STAAT VAN AFWERKING

ruimte	afwerking vloer	afwerking wand	afwerking plafond	temp. cv
entree	cementdekvloer (vlakheidklasse 4*)	behangklaar** (groep 3***)	sputwerk	15°C
toilet	tegels, kleurkeuze is mogelijk volgens keuzelijst	wandtegels tot een hoogte van ca. 120 cm. kleurkeuze mogelijk volgens keuzelijst, daarboven sputwerk	sputwerk	15°C
woonkamer	cementdekvloer (vlakheidklasse 4)	behangklaar (groep 3)	sputwerk	20°C
keuken	cementdekvloer (vlakheidklasse 4)	behangklaar (groep 3)	sputwerk	20°C
overloop	cementdekvloer (vlakheidklasse 4)	behangklaar (groep 3)	sputwerk	15°C
badkamer	tegels, kleurkeuze is mogelijk volgens keuzelijst	wandtegels tot plafond kleurkeuze is mogelijk volgens keuzelijst	sputwerk	22°C
slaapkamers	cementdekvloer (vlakheidklasse 4)	behangklaar (groep 3)	sputwerk	20°C
zolder	cementdekvloer (vlakheidklasse 4) ruwe betonvloer achter de knieschotten	onafgewerkt	dakbeschot, onafgewerkt	niet verwarmd
berging (inpandig)	cementdekvloer (vlakheidklasse 4)	behangklaar (groep 3)	sputwerk	20°C

## MATERIAAL- en KLEURENSCHEMA

onderdeel	afwerking
gevels	metselwerk volgens bemonstering
pannen	keramisch, mat. leikleur
hemelwaterafvoer	zink
goten	zink
kozijnen	wit RAL 9010
draaiende delen	wit RAL 9010
voordeur	blauw RAL
achterdeur	blauw RAL





