

INCK

EINDHOVEN



Technische Omschrijving

10 eengezinswoningen LITHO

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 eengezinswoningen woonblok LITHO

Versie 1.0 – 19 november 2025

VOORWOORD

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

Als je na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid je hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform via mijn.droomwoning.nl of via onderstaand adres.

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit deel vindt je informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van Heijmans van belang is en over de procedure bij aankoop van je woning.

DEEL 2: DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vindt je de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van je woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING

Hier treft je een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van je woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

BIJLAGE: BADKAMERFACTSHEET

Hier treft je de afbeeldingen van de sanitair- en tegelopties.

CORRESPONDENTIEADRES

Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. afdeling kopersbegeleiding
Postbus 171
5240 AD Rosmalen

INHOUDSOPGAVE

Algemeen	5
1.1 Contractstukken	5
1.2 Staat van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie	5
1.3 Energieprestatie en zomercomfort	5
1.4 Mogelijkheden woonwensen	5
1.5 Algemene voorwaarden woonwensen	6
1.6 Keuken, sanitair en tegelwerk	6
1.7 Overige project specifieke zaken	6
1.8 De vereniging van eigenaars (VvE)	7
1.9 SWK	8
1.10 SWK garantie- en waarborgregeling	8
1.11 Koop-/aannemingsovereenkomst (kao)	9
1.12 De waarmerking in de koop-/aannemingsovereenkomst (kao)	9
1.13 Vrij op naam (v.o.n.)	9
1.14 Leveringsakte (akte van eigendomsoverdracht)	10
1.15 De splitsingsakte en het splitsingsreglement	10
1.16 Termijnen en betalingen	10
1.17 Opleveringsprognose	11
1.18 Je huidige woning	11
1.19 Veiligheid tijdens uitvoering	11
1.20 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	11
1.21 Consumentendossier	11
1.22 Verzekeringen	12
1.23 Aansluiting elektra en levering van warmte	12
1.24 Onderhoudsperiode met garantie/ garantie- en waarborgregeling.	13
1.25 Wet bescherming persoonsgegevens	13
Technische opbouw	14
Technische omschrijving: eengezinswoningen	15
Algemene ruimtes en algemene voorzieningen	25
Staat van afwerking	26
Kleur- en materiaalstaat	28
Bijlage sanitair- en tegelopties	30

ALGEMEEN

1.1 CONTRACTSTUKKEN

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwenstekeningen worden via het klantplatform mijn.droomwoning.nl als verkoopstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze verkoopstukken 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 eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie inblaasventielen en rookmelders.

Op het waarmerkingsformulier van de koop-/aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de contractstukken is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van je toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, 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 zijn ook mogelijk. 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 het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project

geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele woonwensen 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 Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) verkoop- en woonwenstekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe je woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en woonwenstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. 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.

1.2 STAAT 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 zogenaamde Staat van Wijzigingen. Deze zal via het klantplatform mijn.droomwoning.nl met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

1.3 ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

Bij het ontwerpen van jouw woning is veel aandacht besteed aan energiezuinigheid en een prettig binnenklimaat. Hiervoor gelden wettelijke eisen, zoals de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

De woningen worden uitgevoerd met een collectief verwarmingssysteem welke in de zomer als top-koeling functioneert waarmee de woning een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur gehouden kan worden bij gesloten ramen en deuren.

1.4 MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Je wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via mijn.droomwoning.nl). Aanvullende

woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. 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 naast het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna te noemen BBL) ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het SWK.

1.5 ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN

1.5.1 ENERGIELABEL / BENG EISEN

Op basis van de BENG-berekening voor de omgevingsvergunning wordt een voorlopig energielabel afgegeven. Bij de oplevering van de woning ontvang je het definitieve energielabel, dat rekening houdt met eventuele aanpassingen zoals woonwensen. Let op: het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label, afhankelijk van de regelgeving die op dat moment van kracht is.

De basiswoning voldoet, zonder extra woonwensen, volledig aan de BENG-eisen zoals vastgesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Wil je extra woonwensen toevoegen? Houd er dan rekening mee dat dit invloed kan hebben op de BENG-berekening. Als aanpassingen nodig zijn, wordt er een nieuwe berekening gemaakt om te toetsen of de woning nog steeds aan de wettelijke eisen voldoet. Sommige woonwensen vragen namelijk om een aangepaste berekening. In dat geval worden de bijkomende kosten voor aanvullende bouwkundige maatregelen en de kosten voor de aanvullend benodigde BENG-berekening in rekening gebracht. De gekozen woonwensen worden uiteindelijk verwerkt in de definitieve BENG-berekening, die als basis dient voor het energielabel bij oplevering van de woning.

1.5.2 AANVULLENDE INFO WOONWENS (EXTRA) BADKAMER / WASTAFELAANSLUITING

De in SWK-garantieregeling 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, is niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten. De stadswoningen worden uitgevoerd met CW5 capaciteit.

1.6 KEUKEN, SANITAIR EN TEGELWERK

De woningen zijn in de basis niet voorzien van een keuken, wel van een basis keukeninstallatie (keukenleidingwerk). Wij bieden je verschillende mogelijkheden via de woonwensenlijst aan om uit-, en voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van je gewenste keuken na oplevering.

De woningen zijn standaard wel voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Individuele wensen zijn te bespreken met de projectshowroom. Zij zullen je een uitnodiging versturen.

Meer informatie over de woonwensen en de procedure staan vermeld in de kopershandleiding welke te vinden is op het klantplatform mijn.droomwoning.nl.

1.7 OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

PARKEERPLAATSEN AUTO'S IN EEN STALLINGSGARAGE

Woonblok A en woonblok B van INCK hebben beiden een gemeenschappelijke stallingsgarage ten behoeve van het gebruik voor het betreffende woonblok.

In woonblok A zijn 119 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 108 plaatsen voor gemeenschappelijk gebruik,¹ 10 private parkeerplaatsen voor appartement 142 en 10 private parkeerplaatsen voor de 10 aangrenzende stadswoningen.

In woonblok B zijn 120 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 109 plaatsen voor gemeenschappelijk gebruik, 1 privé parkeerplaats voor appartement 358 en 10 privé parkeerplaatsen voor de 10 aangrenzende stadswoningen.

De stallingsgarages zijn via een speedgate toegankelijk.

De parkeerplaatsen in de stallingsgarages zijn, behoudens de genoemde private parkeerplaatsen, voor gemeenschappelijk gebruik. Derhalve bestemd voor zowel bewoners als bezoekers van de woningen van het betreffende woonblok.

De parkeerplaatsen welke naast woonblok B gelegen zijn, zijn opgedeeld in 16 parkeerplaatsen en een rijbaan toebehorend aan de VVE van woonblok B. Tevens liggen er 24 parkeerplaatsen op gemeentelijke grond. Waarvoor een huurovereenkomst met de betreffende VvE van woonblok B wordt afgesloten. Van deze 24 parkeerplaatsen worden er vier exclusief gereserveerd voor deelauto's inclusief bijbehorende laadpalen. Een deel van de parkeerplaatsen wordt afgeschermd met een slagboom, zoals aangegeven op de situatietekening.

Bouwnummer 142 en 358 van de appartementen, evenals de tien stadswoningen van woonblok A en woonblok B, beschikken op hun privéparkeerplaats over een private laadvoorziening. De laadvoorzieningen van bouwnummer 142 en 358 worden via een tussenmeter aangesloten op de algemene meterkast van respectievelijk bouwblok BASE en GRID. De laadvoorzieningen van de stadswoningen worden aangesloten op de private meterkast. In geval van een calamiteit kunnen deze door de brandweer worden afgeschakeld.

Alle woningen binnen het project INCK zijn opgenomen in de adressenlijst voor uitsluiting van parkeervergunningen (voorheen POET). Dit betekent dat, indien in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd in de omgeving, je geen parkeervergunning voor het openbaar gebied kunt aanvragen en ook geen recht hebt op een bezoekersregeling.

DAKTUIN / ERFAFSCHIEDINGEN

De daktuinen inclusief het talud naar de openbare ruimte en de omringende ruimte rondom INCK zijn zorgvuldig ontworpen door een landschapsarchitect. De daktuinen worden eigendom van de VvE en zijn semi openbaar gebied.

De woningen hebben op de eerste verdieping een privédaktuin welke grenst aan de collectieve daktuin. De privédaktuin is afgescheiden van de collectieve daktuin middels een stalen frame, ca. 0,8 meter hoog, gevuld met ruwrondhout en voorzien van een metalen poort gelijksluitend met de woning. Tussen de kavels onderling komt een privacy scherm middels een stalen frame, ca. 2 meter hoog, gevuld met ruwrondhout. Het frame staat op een drukverdelende betonplaat, op het bij de VvE behorende, retentiedak.

Het dak van de daktuinen en de privédaktuin is een zogenaamd retentiedak. Een retentiedak is een groendak of plat dak dat tijdelijk regenwater opvangt en vasthoudt, zodat het niet meteen het riool instroomt. Het werkt dus als een soort waterbuffer. Voor meer informatie over de retentiedaken van INCK verwijzen wij graag naar de informatiebrochure van Wavin Polderroof – Slim waterbeheer op uw dak.

De voortuinen die grenzen aan het park worden uitgevoerd met hagen. Deze hagen vallen buiten de garantie van SWK. De verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

KRIJTSSTREEPMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, 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 wordt de krijtsstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, het overige deel als verblijfsruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

BESCHERMDE DIERSOORTEN

Heijmans heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn voor egels, vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. In geval dit van toepassing is zullen de verkrijgers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

BODEMGESTELDHEID LOCATIE INCK

De grond is geschikt voor de beoogde bestemming Wonen, als contractueel uitgewerkt in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden SWK behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

BEGLAZING

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het BBL wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

1.8 DE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Een Vereniging van Eigenaars (VvE) is een rechtspersoon die automatisch ontstaat bij de splitsing van een gebouw in appartementsrechten. Alle eigenaren van de afzonderlijke woningen of units zijn automatisch lid van de VvE. De VvE beheert de gemeenschappelijke delen van het gebouw en regelt bijvoorbeeld het onderhoud en de financiën.

In het geval van de stadswoningen is de woning zelf geen appartementsrecht, maar vallen de parkeerplaatsen in de stallingsgarages en de privédaktuin op het

retentiedak wél onder de splitsing. Hiervoor krijgt iedere woning afzonderlijk een appartementsrecht, waarmee zij deelnemen aan de VvE.

Wanneer je een eengezinswoning koopt in INCK word je automatisch lid van twee Verenigingen van Eigenaars (VvE).

1. Hoofd VvE totaalproject INCK
2. VvE woonblok A of B

HOE WERKT EEN VVE EN WAAROM IS DEZE BELANGRIJK?

Beheer van gemeenschappelijke delen: De VvE zorgt voor onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes zoals het dak, de gevel, trappenhuisen, liften, binnentuin etc.

- Financiën: De VvE int periodieke bijdragen van alle eigenaren (de maandelijkse servicekosten) om onder andere onderhoud, verzekeringen en reserveringen voor (groot) onderhoud te betalen.
- Besluitvorming: Belangrijke besluiten over het gebouw, onderhoud of veranderingen worden genomen tijdens vergaderingen van de VvE, waarin alle leden stemrecht hebben.
- Regels en afspraken: De VvE helpt erop toe te zien dat de afspraken uit de splitsingsakte en eventueel het huishoudelijk reglement worden nageleefd, zodat iedereen het gebouw prettig en zorgvuldig kan gebruiken.
- Verzekeringen: De VvE sluit een opstalverzekering af voor het gehele gebouw, zodat alle eigenaren verzekerd zijn tegen schade aan het gezamenlijke eigendom. De stadswoning valt buiten de collectieve opstalverzekering. De eigenaar dient een separate opstalverzekering af te sluiten. De stadswoning valt buiten de collectieve opstalverzekering. De eigenaar dient een aparte opstalverzekering af te sluiten. De privéparkeerplaats en de privédaktuin vallen wél onder de collectieve opstalverzekering vanuit de VvE.
- Kort gezegd: de VvE zorgt ervoor dat het gebouw goed wordt beheerd en onderhouden, dat kosten eerlijk worden verdeeld en dat alle eigenaren stemrecht hebben bij belangrijke beslissingen.

HET APPARTEMENTSRECHT

Een appartementsrecht is een gebruiksrecht dat is afgeleid van de eigendom van het gehele gebouw.

De eigendom van het gehele project INCK komt toe aan de eigenaars gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere eigenaar van een stadswoning het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de parkeerplaats en de privédaktuin

op het retentiedak) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd.

1.9 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 je als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

LET OP: Aan de verkoopdocumentatie 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.

1.10 SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans is gehouden om de woningen te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het BBL met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woningen aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van het gebouw insolvent

raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventie-waarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt derhalve met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Heijmans (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan jou als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Om een beroep op de gebrekenwaarborg garantie te behouden is het van belang dat je diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvang je middels het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van de woning beschikbaar wordt gesteld. Zie voor meer uitleg over het consumentendossier verderop in deze technische omschrijving.

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 Heijmans 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).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen jou en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen jou en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

1.11 KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je een koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening. Bij deze KAO gaan jij als koper (verkrijger) en Heijmans als 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.

Er worden twee KAO's voor de woning gesloten: één voor de stadswoning zelf en één voor het appartementsrecht, bestaande uit de aan het bouwnummer gekoppelde parkeerplaats en de privédaktuin.

Nadat je deze KAO (digitaal) hebt getekend ontvang je de KAO direct in het klantplatform mijn.droomwoning.nl. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat jouw hypotheekstukken door je geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

1.12 DE WAARMERKING IN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

De Waarmaking in de Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) is een opsomming van contractstukken die geacht onderdeel te zijn van de KAO. Denk hierbij aan:

- de technische omschrijving;
- de verkooptekeningen;
- de (concept) splitsingsakte etc.

Met die opsomming wordt verklaard: "Deze stukken horen officieel bij de KAO (het contract) en moeten gelezen en uitgelegd worden alsof ze er letterlijk in staan.

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

De woning wordt "Vrij op naam" aan je 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 inbegrepen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van een kadastrale inmeting;
- De grondkosten;
- De bouwkosten;
- Het adviseurshonorarium;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, data
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering voor zover het aanbrengen ervan de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer is;
- De bijdrage in de aansluitkosten voor de collectieve WKO-installatie (in eigendom van derden); De kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Het (concept) Energielabel;
- De meegefinancierde KAO-woonwensen.

De met de financiering van je 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;
- De kosten voor de woonwensen welke niet in de KAO meegefinancierd zijn;
- Eventuele onderzoekskosten t.b.v. de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft);
- Aansluitkosten en abonnementskosten voor levering van water, elektra, data (mits aanwezig).
- De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten, de abonnementskosten op het telefoonnet en de data installatie (kabel);
- De rente tot de datum van levering 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.

1.14 LEVERINGS AKTE (AKTE VAN EIGENDOMSOVERDRACHT)

De juridische eigendomsoverdracht van het perceel en de daarop te bouwen woning en het appartementsrecht vindt plaats door middel van een notariële akte

van levering (ook wel akte van overdracht genoemd). Dit is het officiële document waarmee de eigendom van het gebruiksrecht op een onroerende zaak wordt overgedragen van de Ondernemer aan de Verkrijger. De eigendomsoverdracht kan pas plaatsvinden nadat aan alle opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan. Houd hierbij rekening met de geldigheidsduur van je hypotheekofferte.

1.15 DE SPLITSINGS AKTE EN HET SPLITSINGSREGLEMENT

Een splitsingsakte is een notariële akte waarin een gebouw of perceel grond wordt verdeeld in afzonderlijke appartementsrechten.

Elk appartementsrecht geeft het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald gedeelte en daarnaast bijvoorbeeld een aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals het dak, de gevels, binnentuin, trappenhuizen en installaties.

INCK wordt - gezien haar omvang en samenstelling (meerdere gebouwen, installaties en voorzieningen) - juridisch opgedeeld in een hoofdsplitsing en één of meer ondersplitsingen.

Hoofd- en ondersplitsing: Het gehele project wordt (onder)gesplitst in afzonderlijke delen zoals bijvoorbeeld de verschillende woonblokken, parkeervoorzieningen en daktuinen en overige collectieve ruimten op bouwblok niveau. De (concept) splitsingsakten van de hoofd- en ondersplitsing(en) en tekening(en) zijn onderdeel van de waarmede van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) en worden via het kopersportaal gedeeld.

1.16 TERMIJNEN EN BETALINGEN

Heijmans stuurt je facturen. Je hebt 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. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan je is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de KAO. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet je er zelf op toezien dat je eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag

binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je, dat wij rente in rekening brengen.

1.17 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. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvang je een bericht via klantplatform mijn.droomwoning.nl voor de voorschouw en de oplevering van je woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

Bij de oplevering van je woning zal het privé gedeelte op het retentiedak toegankelijk zijn vanuit je woning. De collectieve binnentuin zal in een later stadium opgeleverd worden na oplevering van respectievelijk bouwblok BASE & GRID.

1.18 JE HUIDIGE WONING

Bij verkoop van je huidige woning adviseren wij je in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van je huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw word je geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van je nieuwe woning.

Wacht, voordat je definitieve afspraken maakt, onze uitnodiging voor de oplevering af (circa vier weken vóór de oplevering), waarin de exacte opleverdatum 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.

1.19 VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf Heijmans Woningbouw B.V. 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 kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform mijn.droomwoning.nl zullen de data van deze kijkdagen aan je bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. veiligheidsschoenen, helm en geel hesje) beschikbaar, die je verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvang je informatie hierover.

1.20 OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van je woning ontvang je tevens de eindafrekening. Als je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvang je direct na oplevering de sleutels van je woning.

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

1.21 CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen via mijn.droomwoning.nl. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Bescheiden die op dat

moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- Verklaringen en keuringen;
- (Concept) Energielabel.

Tekeningen van de woning

- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen;
- Revisie elektra + groepenoverzicht;
- Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen.

Gebruikshandleidingen

- Verwarming / koeling systeem;
- Temperatuurregeling;
- Ventilatiesysteem;
- Rookmelders;
- Project specifieke installaties (b.v. laadvoorziening).

Service en onderhoudsadviezen

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;
- Woonwijzer voor woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen;
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier;
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming;
- Project specifieke garantie.

Algemene ruimtes (t.b.v. bestuur VvE)

- Collectieve daktuin;
- Collectieve sprinklerinstallatie;
- Collectieve stuwdrukinstallatie;
- Collectieve parkeersysteem.

1.22 VERZEKERINGEN

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

1.23 AANSLUITING ELEKTRA EN LEVERING VAN WARMTE

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in je nieuwe woning, neem je 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 heb je dus geen keuzevrijheid). Indien je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Jouw woning is voorzien van een duurzame energievoorziening op basis van bodemenergie. De energievoorziening bestaat uit een bronsysteem, een centrale technische ruimte met warmtepompen, leidingwerk naar jouw woning en een afleverset in jouw woning.

HeZon verzorgt deze gehele energievoorziening. HeZon is voor dit project dus de leverancier van warmte en koude. De tarieven voor warmte en koude worden vastgesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Je betaalt een vast bedrag per maand voor het vastrecht voor warmte en koude, een meettarief en een vergoeding voor de huur van de afleverset met warmte-wisselaar. Daarnaast betaal je afhankelijk van je verbruik voor de warmte, dit rekent HeZon af per gigajoule (GJ).

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij in samenwerking met een nutsbedrijf en de leverancier van warmte gezorgd voor de levering van elektriciteit en warmte tot aan de oplevering. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van oplevering voorzien van elektriciteit en warmte. Voor de woning dien je voor oplevering een contract te hebben afgesloten voor warmte en koude met HeZon. Zie hiervoor het stappenplan van HeZon. Voor de levering van elektriciteit dien je onderstaande procedure te volgen.

WAT BETEKENT DIT VOOR JOU?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van elektra voor je nieuwe woning. Je kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van elektra wordt overgezet of

aangesloten. Wanneer je tijdig je contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kan je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van je energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat je gaat verhuizen moet je dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van je huidige woning. Je neemt het contract met leverancier van je huidige woning mee naar je nieuwe woning. Let daarbij op dat je in je nieuwe woning geen gaslevering meer nodig hebt. Pas op het moment dat je contract met je huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kan je er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met je huidige energieleverancier.

Indien je nog geen leveringscontract hebt dien je zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kan je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van je regio.

1.24 ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE/ GARANTIE- EN WAARBORGREGELING.

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heb je 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 dien je conform de SWK-regeling schriftelijk te melden

via mijn.droomwoning.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je voor de oplevering van je woning van Heijmans zal 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.

1.25 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert je privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die je ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij je ons meedeelt dat je daarop geen prijs stelt, zullen wij je NAW-gegevens verwerken om je te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Heijmans aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene koper partij is (de KAO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

TECHNISCHE OPBOUW

Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

RUIMTENAAM	TERMINOLOGIE BBL
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

OVERZICHT WONINGAANTALLEN PER WOONBLOK EN GEBOUW.

Woonblok	Naam gebouw	Aantal woningen
A (186 woningen)	LITHO	10
B (214 woningen)	RISO	10



TECHNISCHE OMSCHRIJVING: EENGEZINSWONINGEN

VLOERPEIL EN VRIJE HOOGTE			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer	Het vloerpeil wordt door de gemeente Eindhoven opgegeven.
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 307 cm. Op de 1 ^e en 2 ^e verdieping circa 270 cm.

GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Algemeen		Voortuin woning	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; In de voortuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
Aanleg	Grond	Voortuin woning	De tuin aan de voorzijde is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw. De grond waarmee de tuin is aangevuld voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. Om de optimale groei van planten in de tuin te garanderen, adviseren wij je om contact op te nemen met een hovenier. Een hovenier kan je advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.
Aanleg	Grond	Privédaktuin grenzend aan binnentuin	De plantvakken privédaktuin is aangevuld met substraat als groeimedium met een dikte van circa 30 cm. De privédaktuin is aangelegd op een retentiedak constructie (waterbuffering).
Bestrating	Betontegels	Privédaktuin grenzend aan binnentuin	Conform verkooptekening. Tegels 50x50 cm op tegeldragers.
Bestrating	Betontegels	Voortuin	Conform verkooptekening. Tegels 50x50 cm
Brievenbus	Metaal	Voorgevel	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

RIOLERING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Systeem	Kunststof		Gescheiden stelsel vuilwater en regenwater. Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken.

ERFAFSCHIEDING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Erfafscheiding	Staal + hout	Tussen de privédaktuinen	Erfafscheiding middels een stalen frame, ca. 2 meter hoog, gevuld met rondhout. Het frame staat op een drukverdelende betonplaat op, de bij de VvE behorende, retentiedak. Het frame is tevens gekoppeld aan het casco van de woning.

ERFAFSCHEIDING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Erfafscheiding	Staal + hout	Tussen privéaktuin en collectieve binnentuin	Stalen frame, ca. 80 cm hoog, gevuld met rondhout en voorzien van een metalen poort gelijksluitend met de woning.
Pergola	Gecoat staal	Privéaktuin conform verkooptekening	
Haag	Beukenhaag	Voortuin, conform verkooptekening	Erfafscheiding circa 80 cm hoog.

FUNDERING EN VLOEREN			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Fundering	Beton	Fundering gebouw	Funderingsstroken / funderingsbalken op betonnen palen,
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde conform vigerende regelgeving.
Vloerluik	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op verkooptekening is indicatief)	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalvaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en bovenliggende verdiepingen	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht. Vanaf 1 ^e verdieping andere bouwmethodiek, daarom geen v-naden.
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Geen v-naden.

GEVELS, WANDEN, BUITENBETIMMERINGEN EN GEVELBEKLEDING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevels conform verkooptekening	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatie waarde spouwmuur conform vigerende regelgeving. Het metselwerk is niet geschikt voor het monteren van zonwering.
Binnenspouwblad	Geïsoleerde houtskeletbouw binnenspouwbladen afgewerkt met gipsplaten	Voor- en achtergevel	Uit FSC-hout opgebouwd houten frame opgevuld met isolatiematerialen aan de binnen zijde afgewerkt met gipsplaten. Voor ophangen van decoratie dienen gipsplaat-pluggen toegepast te worden.
Stalen gevellateien	Verzinkt en gepoedercoat	Boven de raam- en deurkozijnen in de gevel	Lateien dragen bovenliggend metselwerk.
Betonnen elementen in de gevel	Beton	Conform verkooptekening	
Betonnen kaders	Beton	Conform verkooptekening bij voordeur	
Woningscheidende wanden	Beton	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve betonwand 250 mm dik.
Binnenwanden	Gasbeton	Scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm.
Binnenwanden	Gipsplaat	Scheidingswanden tussen techniek/berging/collectieve gang begane grond	Lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels, afgewerkt met stootvaste gipsplaten.

PLATTE DAKEN, BALKONS EN GALERIJEN

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Plat dak	Bitumen	Dakvloer woning	Voorzien van grind, dakdoorvoeren en dakrand afwerking van aluminium daktrimmen. Isolatiewaarde conform vigerende regelgeving.

GEVELOPENINGEN

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Gevel woningen (m.u.v. entree deur)	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Kozijn entree deur	Hardhout in combinatie met kunststeen onderdorpel	Kozijn entree deur	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Entree deur	Samengesteld hout in combinatie met composiet materiaal	Entree deur	Inclusief weldorpel, garnituur en isolatieglas. De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Kozijn bergings deur	Hardhout	Kozijn bergings deur	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Bergings deur	Samengesteld hout in combinatie met composiet materiaal	Bergings deur	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Raamdorpels	Beton	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Marmercomposiet	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	De kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Staal opdek	Alle binnenkozijnen	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht.
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als vlakke opdek deur. De meterkast deur voorzien van ventilatie conform vigerende regelgeving. Nadere informatie hierover kan je vinden op klantplatform mijn.droomwoning.nl.
Deurkrukken	Aluminium	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden
Binnendeurbeslag	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten

HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot	Voordeur	Inbraakvertragend, conform vigerende regelgeving
Hang- en sluitwerk deuren	Gelijksluitend	Voordeur, achterdeur, terrasdeur en poort privé-gedeelte.	Inbraakvertragend, conform huidige regelgeving
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen / Draairamen	Inbraakvertragend, conform huidige regelgeving

TRAPPEN			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout	Van Begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoek (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Vaste trap	Vurenhout	Van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	Open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoek (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Lepe hoeken	MDF	Conform tekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', geschilderd conform 'schilderwerk'.
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Trap en trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een houten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen.
Leuning	Hardhout	langs trap	Gelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht.

BEGLAZING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas. Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.

VLOERAFWERKING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Afwerkvloer	Anhydriet dekvloer	Begane grond en verdiepingen	De woning is voorzien van een afwerkvloer op de constructieve systeem betonvloer.
	Cementdekvloer	Berging begane grond	
	Cementdekvloer	Ondervloer t.b.v. vloertegelwerk badkamer	
Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur van circa 3,5 cm, rekening houdend met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.			
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	De woningen beschikken over tegelwerk Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO). T.p.v. de douchegoot worden tegels onder afschot gelegd.
Je dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij je dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.			

BINNENWANDAFWERKING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Behangklaar		Wanden Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Geschikt om te behangen, niet voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet en badkamer	De woningen beschikken over tegelwerk Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO). Hoogte conform 'staat van afwerking'.
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Toilet, boven de wandtegels tot het plafond.	Hoogte conform 'staat van afwerking'.

PLAFONDAFWERKING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Alle betonplafonds, met uitzondering van meterkast en techniek hoek in berging.	De v-naden tussen de geprefabriceerde 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. Deze v-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattooleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.
Verlaagd plafond	Foamboard	Collectieve gangzone	Ter plaatse collectieve gangzone verlaagd plafond aanwezig t.b.v. uit het zicht nemen van collectieve WKO leidingen. De mechanische ventilatieboxen hangen eronder, in het zicht en onafgewerkt.
Geïsoleerd plafond	geïsoleerde houtwolcementplaat	In een gedeelte van de berging van de hoekwoningen welke met de bergingsdeur de collectieve gangzone beëindigen.	Isolatie loopt evenwijdig aan parkeergarage wand door als koudebrugonderbreking.

DIVERSE AFWERKINGEN			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Trapgatafwerking	Multiplex	Trapgat	Geschilderd
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	In de kleur antraciet

SCHILDERWERK			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Watergedragen	Acrylaatverf	Binnenzijde aftimmeringen, traphek / trapboom / beplating lepe hoeken trap, voordeurkozijn.	Volgens kleur- en materiaalstaat.
Geground	FSC-hout	Traptreden en onderzijde trap	Volgens kleur- en materiaalstaat.

KEUKENINRICHTING

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Keuken	Exclusief		Aansluitingen conform 0-tekening verkooptekening.

Standaard aansluitpunten in de keuken kunnen tegen meerprijs verplaatst en/of extra aangelegd worden, afhankelijk van sluitingsdatum.

HEMELWATERAFVOEREN EN GOTEN

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hemelwaterafvoer (HWA)	Kunststof	Plat dak	Het platte dak dat grenst aan de daktuin loost hemelwater via een ontlastput op de retentiekragen in de binnentuin. Het kleine platte dak aan de voorzijde van bouwnummer 182 t/m 186 en 396 t/m 400 loost het water oppervlakkig op een HWA steen in eigen groenstrook.

WATERINSTALLATIE

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	T.b.v. keuken een afgedopte aansluiting (met spoelmogelijkheid).
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken, douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-garantieregeling 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, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.

SANITAIR

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Wasmachinekraan en -afvoer		Technische ruimte (berging)	Wasmachinekraan Afvoer voorzien van Y-stuk ten behoeve van afvoer droger.
Toilet	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	De woningen beschikken over sanitairlijst Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO)
Badkamer	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	De woningen beschikken over sanitairlijst Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO)

VERWARMINGSINSTALLATIE

Collectieve WKO in eigendom en beheer van HEZON

Voor jouw woning is gekozen voor een collectieve, duurzame energievoorziening op basis van Warmte Koude Opslag (WKO). Dit systeem bestaat uit een bronsysteem in de bodem, collectieve warmtepompen in een centrale technische ruimte, leidingwerk naar de woningen en een afleverset in iedere woning. De afleverset zorgt voor verwarming, koeling en warm tapwater. In de winter wordt warmte uit de bodem gehaald om je woning te verwarmen; in de zomer wordt juist warmte uit de woning aan de bodem teruggegeven, waardoor de woning enkele graden gekoeld kan worden. Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat, zonder gebruik van gas en met een zeer laag energieverbruik.

De levering van warmte en koude wordt verzorgd door HeZon. Voor meer informatie over de werking van het systeem, tarieven, gebruik, comfort en veelgestelde vragen, raadpleeg de bewonersbrochure en FAQ van HeZon.

Het afgiftesysteem (vloerverwarming en vloerkoeling)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Met een het collectieve systeem is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. Het systeem zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem (vloerkoeling) stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een lagere temperatuur gehouden worden. Koeling gedurende de zomermaanden is niet alleen omwille van comfort, maar dient ook om in de wintermaanden weer warmte uit de bodem te kunnen halen. De warmte die in de zomer uit de woning wordt gehaald wordt feitelijk terug in de bodem gestopt, deze warmte wordt in de winterperiode weer gebruikt voor de verwarming. Voor de goede orde; het systeem kan of verwarmen of koelen maar niet tegelijk. Koeling is niet actief in de badkamer om condensvorming op de vloer te voorkomen. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om in de zomer en in de winter een goede koude- respectievelijk warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig effect op de functionaliteit van de vloerverwarming dan wel koeling. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/-bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd je leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming- dan wel vloerkoeling. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

Elektrische handdoekradiator

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan je met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator voorzien van thermostaat wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur. De kleur is op de 'Kleur- en materiaalstaat' aangegeven.

Temperatuurregeling

In iedere verblijfsruimte is een thermostaat voorzien waarmee de ruimtetemperatuur van de betreffende ruimte wordt geregeld (zgn. master-master regeling). De groep van de badkamer wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Natuurlijke toevoer	Kunststof	Entree collectieve gangzone	Zelfregulerend rooster
Mechanische afvoer	Metaal	Scheiding tussen parkeren en collectieve gangzone	Brandwerend rooster.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Ventilatievoorziening	WTW unit (Warmte Terug Winsysteem)	Technische ruimte/berging	De warmte terugwin unit is een ventilator. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit de woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden werkt dit principe andersom, de zogenaamde bypass.
Afzuigventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Inblaasventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen.
Bediening	Kunststof	Keuken	Batterij gevoed Standenschakelaar
	Kunststof	Badkamer	Batterij gevoed Standenschakelaar

ELEKTRA			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A en 1 aardlekschakelaar voor de PV-panelen.
Schakelmateriaal	Kunststof	Conform verkooptekening	Hoogte elektra: • Schakelaars: 105 cm + vloer • Wandcontactdozen: 30 cm + vloer • Wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer • Wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer • Loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer • Thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer • Wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer overige 210 cm + vloer • Horizontaal geplaatst
Deurbel	Kunststof	Conform tekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrucker bij de voordeur. Bij centrale achterdeur vanuit de stallingsgarage komt een spreekluisterverbinding, vergelijkbaar met die van een appartementencomplex.
Oplaadvoorziening elektrische auto	Oplaadpunt	Ter plaatse van individuele parkeerplek	Laadvoorziening standaard voorzien. De voorziening is aangesloten op de meterkast van de woning en kan bij calamiteiten door de brandweer worden uitgeschakeld.
Videofoon-intercom installatie		Conform verkooptekening	Deurvideo systeem (kleurenscherm) met elektrische deur opener voor de centrale deur vanuit de stallingsgarage naar de collectieve gangzone.
Rookmelders		Conform verkooptekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.

ELEKTRA			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Buitenlichtpunt		Voordeur, achterdeur privédaktuin	Inclusief verlichtingsarmatuur.
Aansluiting UTP		Woonruimte 1 ^e verdieping conform verkooptekening	UTP bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP CAT6 afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Loze leiding		Slaapkamer 01, conform verkooptekening	Buisleiding onbedraad conform tekening.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).

PV-panelen	Glas	Op plat dak	Het definitieve aantal PV-panelen worden op basis van de bij oplevering technische mogelijkheden vastgesteld. Omdat de afmetingen van PV-panelen regelmatig wijzigen. Wel geven we de garantie voor het aantal Wattpiek dat geleverd wordt door de PV-panelen. Deze zijn per bouwnummer als volgt: <table><tr><th>Bouwnummer...</th><th>Wattpiek</th></tr><tr><td>177.....</td><td>6.800</td></tr><tr><td>178.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>179.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>180.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>181.....</td><td>7.200</td></tr><tr><td>182.....</td><td>6.400</td></tr><tr><td>183.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>184.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>185.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>186.....</td><td>7.200</td></tr><tr><td>391.....</td><td>6.800</td></tr><tr><td>392.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>393.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>394.....</td><td>5.600</td></tr><tr><td>395.....</td><td>7.200</td></tr><tr><td>396.....</td><td>6.400</td></tr><tr><td>397.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>398.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>399.....</td><td>6.000</td></tr><tr><td>400.....</td><td>7.200</td></tr></table> De afmetingen van de PV-panelen worden bepaald op basis van de bij oplevering technische mogelijkheden. De hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op je woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door jou als gebruiker.	Bouwnummer...	Wattpiek	177.....	6.800	178.....	5.600	179.....	5.600	180.....	5.600	181.....	7.200	182.....	6.400	183.....	6.000	184.....	6.000	185.....	6.000	186.....	7.200	391.....	6.800	392.....	5.600	393.....	5.600	394.....	5.600	395.....	7.200	396.....	6.400	397.....	6.000	398.....	6.000	399.....	6.000	400.....	7.200
Bouwnummer...	Wattpiek																																												
177.....	6.800																																												
178.....	5.600																																												
179.....	5.600																																												
180.....	5.600																																												
181.....	7.200																																												
182.....	6.400																																												
183.....	6.000																																												
184.....	6.000																																												
185.....	6.000																																												
186.....	7.200																																												
391.....	6.800																																												
392.....	5.600																																												
393.....	5.600																																												
394.....	5.600																																												
395.....	7.200																																												
396.....	6.400																																												
397.....	6.000																																												
398.....	6.000																																												
399.....	6.000																																												
400.....	7.200																																												

Heijmans wijst je er op dat het kunnen terugleveren van elektriciteit afhankelijk is van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Heijmans is derhalve niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk in het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.

OVERIGE INFO	
Onderdeel	Omschrijving
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de woningen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).
Krimpscheurtjes	Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie. Je woning is voorzien van een zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren je hier rekening mee te houden bij je keuze voor de vloerafwerking. Indien je kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij je zich te laten informeren door een vloerleveragesancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren. Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,07 m² K/W anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Het kan helpen om de vloerverwarming voor het aanbrengen van de vloerafwerking rustig op te stoken en na enkele dagen weer af te laten koelen. In vaktermen wordt dit vaak een opstookprotocol genoemd. Het uitvoeren van een opstookprotocol geeft echter geen zekerheid dat scheurvorming niet meer zal voorkomen. Heijmans voert géén opstookprotocol uit. Als je vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dien je dit zelf uit te voeren. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van je woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.
Leidingwerk techniek	In de technische ruimte (berging) wordt er ten behoeve van de installaties leidingwerk in het zicht geplaatst. Het verloop en positie is afhankelijk van de technische uitwerking van de installaties.

ALGEMENE RUIMTES EN ALGEMENE VOORZIENINGEN

GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Collectieve daktuin	Substraat	Woonblok A en B	De tuin is aangevuld met substraat als groeimedium met een dikte van circa 30 cm. De collectieve daktuin is aangelegd op een retentiedak constructie (waterbuffering). Inrichting conform situatietekening
Verlichting	Hout	Collectieve daktuin woonblok A en B	Aangesloten op algemene gebouwwoorziesingen van het betreffende woonblok.
Afvalverwerking	Ondergrondse afvalcontainer	In openbaar terrein	Door gemeente te realiseren.
Bestrating	Betonklinker	Woonblok A en B	Opstelplaats voor de auto

VOORZIENINGEN			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Stallingsgarage auto	Betonklinker	Begane grond Woonblok A en B	Bouwnummers 177 t/m 186 en 391 t/m 400 beschikken over een eigen parkeerplaats, e.e.a. conform prijslijst. De overige parkeerplaatsen in de stallingsgarages zijn voor gemeenschappelijk gebruik, derhalve bestemd voor zowel bezoekers als bewoners.
Toegang stallingsgarage auto		Begane grond Woonblok A en B	Speedgate
Parkeren		Begane grond Woonblok B	Slagboom
Brandveiligheid	Sprinklerinstallatie	Parkeren onder woonblok A & B	Sprinklerinstallatie conform vigerende regelgeving. Woonblok A heeft een collectieve pompkamer en reinwaterkelder waarop in veld B een kleppen opstelplaats is aangesloten.
CO & LPG-detectie	Stuwdruk installatie	Parkeren onder woonblok A & B	Mechanische ventilatie welke bij verhoogde CO / LPG detectie lucht afzuiging verzorgt.

PLATTE DAKEN, BALKONS EN GALERIJEN			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Dak daktuin	Water retentiedak t.b.v. regenwateropvang.	Waterberging onder volledige daktuin.	Voorzien van kunststofkragen laag als water buffer waarop groeistruaat en bestrating / verlichting /beplanting bakken / afvoeren.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING			
Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Ventilatie garage	Staal	Gevel/entree/speedgate	Afzuiging middels collectieve stuwruk ventilatie

STAAT VAN AFWERKING

Woningen

RUIMTE	AFWERKING			RUIMTE-TEMPERATUUR
	VLOER*	WAND**	PLAFOND ***	VLOER-VERWARMING, zie bijlage SWK
Berging begane grond inpandig	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15 °C
Techniek inpandig (berging)	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt	15 °C
Toilet begane grond en 2 ^e verdieping	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Woonruimte begane grond en 1 ^e verdieping	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Trapkast	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Onderzijde trap wit gegrond	-
Keuken	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamers	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °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.

Algemene ruimtes

RUIMTE	AFWERKING			RUIMTE-TEMPERATUUR
	VLOER*	WAND**	PLAFOND ***	VLOER-VERWARMING, zie bijlage SWK
Stallingsgarage	Betonklinkers Accentsteen markering tbv parkeervakken (indien van toepassing: parkeerplaats behorend bij betreffende woning wordt voorzien van een Anti parkeerbeugel verzonken 835x400x48 staal + betonfundatie)	Beton deels t.B.V. Bovenliggende bebouwing geïsoleerde houtwolcement- platen naturel.	Onafgewerkt T.b.v. bovenlig- gende bebouwing geïsoleerde houtwolcement- platen naturel.	Onverwarmd
Gang/corridor gemeenschappelijk	Anhydrietvloer* en linoleum	Spuitwerk	Systeemplafond	Onverwarmd

* 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 oppervlaktebeoordelings-criteria 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			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Gevelsteen	Baksteen metselwerk, wildverband	Beigewit	
Voegwerk	Voegmortel, ca. 2-3 mm terugliggend gevoegd	Wit	Dikke voeg
Latei	Geprefabriceerd beton	Grijs	
Latei+geveldragers	Stalen lateien + geveldragers	Grijswit	
Huisnummer boven entree deur op betonnen kader	Aluminium	Grijs	
Gevelroosters (indien van toepassing)	Metaal	Grijswit	
Deurbel	Kunststof	Zwart	
Voorzieningen biodiversiteit en natuurinclusiviteit	Staaldraden + gevelbeplanting conform verkooptekening.		Vleermuiskasten en nestkasten voor vogels en bijen.

GEVELOPENINGEN			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Voordeur	Hardhouten voordeurkozijnen met vlakke geïsoleerde houten deur met glasstrook. Voorzien van kunststeen dorpel, holonite. o.g. Rondom voordeur geprefabriceerde betonnen elementen, voorzien van huisnummer.	Buitenzijde: grijs Binnenzijde: grijs	
Overige buitenkozijnen (buitenzijde)	Kunststof kozijnen, geen houtnerfstructuur binnenzijde van kozijn verkeerswit	Buitenzijde: grijs Binnenzijde: wit	
Draaiende delen (buitenzijde)	Scharnieren aan buitenzijde	Buitenzijde: grijs Binnenzijde: Wit	
Vensterbanken	Marmercomposiet	Gemeleerd wit	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering
Waterslagen	Geprefabriceerd beton	Grijs	Voorzien van kunststeen dorpel, holonite. o.g.
Glas	Helder geïsoleerd glas		

SCHILDERWERK			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Watergedragen	Acrylaatverf		Binnenzijde houten gevelkozijnen en aftimmeringen
Oliegedragen	Alkydverf		Buitenzijde houten gevelkozijnen en aftimmeringen

DAKEN		
Dakranden	Aluminium daktrim, Ter plaatse van set-back worden geprefabriceerd betonnen muurafdekker toegepast	Grijswit
Zonnepanelen	Zoveel mogelijk uit het zicht vanaf straatniveau.	
Hemelwaterafvoer (HWA)	Waar niet in pandig	Grijs pvc
Noodoverstort	Staal gepoedercoat	Grijswit

DAKEN		
Dakdoorvoeren installaties	Achter verhoogde dakrand uit het zicht	
WTW kanalen op daken	Aanzuigkanalen over de dakrand gericht op binnenhof	

AFBOUW		
Vloerafwerking	Volgens ruimte afwerkstaat	
Wandafwerking	Volgens ruimte afwerkstaat	
Plafondafwerking	Volgens ruimte afwerkstaat	Wit
Lichte scheidingswand	Gasbeton en metal-stud	
Binnenkozijnen in woning	Plaatstalen montagekozijnen waarboven Yton paneel (geen bovenlicht)	
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Thermostaat	Kunststof	Wit
Trap	Hout	Wit
Ventilatierooster	Aluminium/kunststof	Grijswit

TUINEN		
Tegelwerk	Tegels voortuin en privédaktuin	Grijs
Hekwerk	Stalen frame met rondhouten invulling en metalen poort	Frame is grijs Rondhout is naturel
Hagen voortuin	Beukenhaag	
Brievenbus	Metaal	Wit

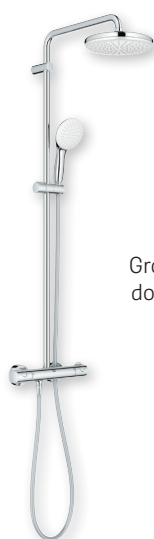
DIVERSEN		
W-installatie	Conform W-installateur	
E-installatie	Conform E-installateur	
Betonnen keerelementen t.b.v. verhoogd maaiveld bij talud in eigendom van de betreffende VvE	Afgeschuind prefab keerelement, zichtwerk beton, tussen blok GLOSS en LITHO en GRID en RISO	Grijs

ALGEMENE RUIMTES		
Stallingsgarage	Conform verkooptekening	Basiskleur onafgewerkte materialen Accentkleur lichtroze nabij entree

BIJLAGE SANITAIR- EN TEGELOPTIES

Elite sanitair.

Douchecombinatie.



Grohe Tempesta
douchesysteem



Draingoot

Radiator.



Zehnder Aura
elektrische radiator
78 x 40 cm
(kleur: RAL9016)

Wastafelcombinatie.



Villeroy & Boch
wastafel Architectura wit
60 x 44,5 cm



Grohe Eurosmart
wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
60 x 80 cm

Elite sanitair.

Wandclosetcombinatie.



Villeroy & Boch
wandcloset Architectura Twistflush
Pack incl. closetzitting met softclose en
quick release wit



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

Fonteincombinatie.



Villeroy & Boch
fontein Architectura wit
kraangat conform tekening
36 x 26,5 cm



Grohe Eurostyle Cosmo
fonteinkraan

Elite tegels.

Vloertegels 60 x 60 cm.



FT10-R10B
CREME



FT70-R10B
TAUPE



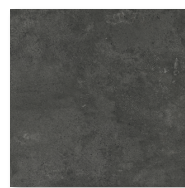
FT72-R10B
DONKERTAUPE



FT60-R10B
LICHTGRIJS

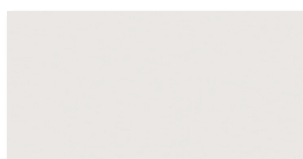


FT61-R10B
GRIJS

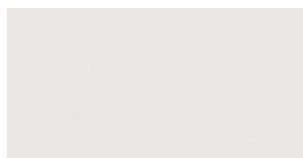


FT90-R10B
ZWART

Wandtegels 25 x 50 cm.



1560-TW01
MAT WIT



1560-TW02
GLANS WIT

In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 type wand- en 1 type vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegels: wit



INCK-EINDHOVEN.NL