

INCK

EINDHOVEN



Kopershandleiding

10 eengezinswoningen LITHO

KOPERSHANDLEIDING

10 eengezinswoningen woonblok A - LITHO
INCK Eindhoven

Versie 1.0 – 19 november 2025

INLEIDING

Je hebt een woning gekocht in ons project INCK Eindhoven. Een mooi en bijzonder moment! Voor je ligt de 'Kopershandleiding'. Wij vragen je om deze 'Kopershandleiding' zorgvuldig door te nemen, zodat je meer te weten komt over:

- Informatie over de te volgen woonwensen-procedures;
- De standaard installatie en de afwerking van je woning;
- De extra mogelijkheden die Heijmans je biedt om de woning aan je eigen wensen aan te passen;
- De gekozen project showrooms voor keuken, sanitair en tegelwerk;
- Extra informatie die van belang kan zijn voor het bepalen van je woonwensen.

Bij deze handleiding hoort de woonwensenlijst met "Ruwbouw woonwensen" voor het meer/minderwerk c.q. woonwensen. Bij de woonwensen horen de woonwensentekeningen waarop de posities en uitvoeringen van verschillende woonwensen staan aangegeven. De Kopershandleiding, de bijbehorende woonwensenlijsten en de woonwensentekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Indien onverhoopt blijkt dat moet worden afgeweken van het gestelde in deze documenten, behoudt Heijmans zich dat recht voor. Uiteraard wordt dit zoveel mogelijk beperkt en gebeurt dit met inachtneming van behoud van kwaliteit.

Tijdens het (bouw)proces zul je met onze projectleverancier t.b.v. keuken-, sanitair- en tegelshowroom contact hebben over je woning en de bijbehorende mogelijkheden. Deze projectleverancier is door Heijmans ingeschakeld om je optimaal van dienst te kunnen zijn. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen jou en deze projectleverancier eenduidig te houden vormt je kopersbegeleider de centrale contactpersoon voor al je vragen tijdens het bouwproces tot en met de oplevering van de woning. Om je zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn vragen wij je, alle vragen zo veel mogelijk in de berichtenservice van [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) te stellen. Wij streven er naar binnen vijf werkdagen te reageren op je bericht.

Wij wensen je veel plezier toe met het maken van je keuzes die gaan leiden tot de realisatie van je droomhuis!

Met vriendelijke groet,
Team INCK
Eindhoven 2025

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
1. Projectinformatie	5
1.1 Wat je moet weten over het Heijmans bouwsysteem	5
1.2 Prognose oplevering	5
1.3 Bezoek aan de bouwlocatie	5
2. Procedure woonwensen	6
2.1 Standaard woonwensen	6
2.2 Individuele woonwensen	7
2.3 Bevestiging woonwensen	7
2.4 Sluitingsdata	8
2.5 Facturatie woonwensen	8
2.6 Wijzigingen na oplevering en garantie	8
3. Keuken procedure	9
3.1 Showroom	9
3.2 Keuzemogelijkheden keukens	9
3.2.1 Je koopt een keuken bij Huysinc	9
3.2.2 Je koopt een keuken bij een andere showroom	9
3.2.3 Je kiest voor de standaard keukeninstallatie	9
3.3 Aandachtspunten t.b.v. de keuken	9
3.4 Belangrijke informatie over uitvoering van leidingwerk in de keuken	10
3.5 Informatie over de toe te passen afzuigkap en de mv-installatie	10
3.6 Facturering keukens	10
4. Sanitair- en tegel procedure	11
4.1 Showroom	11
4.2 Standaard sanitair en tegelwerk in je woning	11
4.3 Showroomprocedure sanitair en tegels	11
4.4 Aandachtspunten sanitair	11
4.5 Aandachtspunten tegelwerk	12
5. Casco badkamer en/of toiletruimte	13
5.1 Uitgangspunten bij casco oplevering	13
6. Algemene regelgeving meer- en minderwerk	14
7. Overzicht sluitingsdata	15

1. PROJECTINFORMATIE

1.1 WAT JE MOET WETEN OVER HET HEIJMANS BOUWSYSTEEM

Je hebt een Heijmans woning gekocht. Samen met onze co-makers is deze ontwikkeld en uitgewerkt met als doelstelling een hoogwaardig product te kunnen realiseren. Om het bouwproces vlot te kunnen laten verlopen is een planning opgesteld waar alle partijen zich aan dienen te houden.

WOONWENSEN

Om je woning naar smaak en wensen aan te passen hebben wij met uiterste zorg een koperswoonwensenlijst voor je samengesteld. De keukenruimte, de toilet- ruimte(-n) en de badkamer(-s) kunnen, binnen de vastgestelde zones en technische mogelijkheden, naar jouw persoonlijke wensen worden uitgevoerd.

INFORMATIEVERSTREKKING

Gedurende de reis naar je woning informeren wij je over de vorderingen op de bouw, de sluitingsdata voor het maken van je woonwensen, antwoorden op veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en de prognose van de oplevering. Officiële informatie zoals de aankondiging start bouw en het voldoen aan de opschortende voorwaarden, bevestigen we altijd via het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

WAT WIJ GRAAG VAN JE WETEN

Verandert je telefoonnummer, e-mailadres of adres? Laat het ons weten of pas het zelf aan in [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl), zodat we je altijd kunnen bereiken. Voor sommige documenten die wij toesturen is het verzoek deze binnen een bepaalde tijd terug te sturen. Voor de datum van oplevering van je woning kunnen wij helaas geen rekening houden met eventuele vakantiedata.

1.2 PROGNOSE OPLEVERING

Tijdens de bouw zullen wij je informeren over de prognose van de oplevering. Aan het begin van de bouw zal dit in kwartalen zijn en naar mate de bouw vordert zal dit steeds nauwkeuriger worden. Deze prognoses worden gemaakt op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-)omstandigheden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LET OP!

Alleen de opleverdatum van een bericht in [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) c.q. de uitnodigingen voor de schouw en oplevering van woning is bindend. Deze uitnodigingen zult je circa drie/vier weken voor oplevering van jouw woning ontvangen.

1.3 BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Gedurende het bouwproces wordt als koper uitgenodigd om op de bouwplaats de woning te komen bekijken. Buiten de door Heijmans georganiseerde kopers kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels waar Heijmans aan moet voldoen, maar ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren. Desondanks brengt een bezoek aan de bouwlocatie risico's met zich mee. Het is verplicht om de beschikbaar gestelde beschermingsmiddelen te gebruiken en eventuele aanwijzingen van de uitvoerder op te volgen! Voor eigen veiligheid zijn kinderen onder de 16 jaar niet toegestaan op de bouwplaats.

Tegen het einde van het bouwproces, als de binnenwanden staan, wordt er een speciaal inmeetmoment georganiseerd. Je krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, de installatiepunten van de keukens of de badkamer. (Eventuele) leveranciers hebben dan ook de mogelijkheid om in te meten. Wel willen we je erop attenderen dat leveranciers zelf moeten zorgdragen voor hun persoonlijke beschermingsmiddelen en dat zij pas ná oplevering kunnen starten met hun werkzaamheden.

2. PROCEDURE WOONWENSEN

Om alles in goede banen te leiden zijn er procedures opgesteld en afspraken gemaakt over de woonwensen, het zogenaamde meer- en minderwerk. Heijmans, de projectleverancier, de installateurs en alle overige betrokken partijen werken volgens deze procedures en dit vragen wij ook aan onze kopers. Wij behouden ons het recht voor om woonwensen of een combinatie van woonwensen die worden afgekeurd door de gemeente bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in te trekken. De betreffende opdracht komt dan te vervallen.

2.1 STANDAARD WOONWENSEN

Zoals je eerder al kon lezen hebben wij vooraf goed nagedacht over de mogelijke woonwensen en hiervan een lijst opgesteld. Met deze woonwensenlijst bieden we een zo compleet mogelijk pakket van meer- en minderwerk aan. De woonwensen worden hierin omschreven en geprijsd. Je woonwensen kunt je via [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) doorgeven aan je kopersbegeleider.

UITLEG (GROTE) RUWBOUW WOONWENSEN

De woonwensen voor indelingswijzigingen staan in de woonwensenlijst en zijn weergegeven op de woonwensentekeningen. Deze woonwensen kunnen worden opgenomen in de koop-/aannemings-overeenkomst en kun je meefinancieren.

De aanneemsom van uw woning wordt verhoogd met de prijs van de gekozen woonwensen en vormen hierdoor een onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst. Sommige Ruwbouw woonwensen zijn omgevingsvergunningplichtig en dienen na de sluitingsdatum van de woonwensenlijst te worden geïnventariseerd en te worden aangevraagd bij de Gemeente.

UITLEG (KLEINE) RUWBOUW WOONWENSEN

Onder (kleine) Ruwbouw woonwensen verstaan we de woonwensen die elektra, binnendeuren en leidingwerk voor elektra en loodgieterswerk betreffen zoals:

- Elektrawijzigingen zoals extra wandcontactdozen, het afmonteren van bedrade leidingen, extra aansluitpunten en UTP (data);
- Aanpassingen van het leidingwerk voor elektra en loodgieterswerk in de keuken;
- Sanitair en tegelwerk (opdrachten via de sanitair- en tegelshowroom);

- Het wijzigen van de uitvoering van de deuren, deurkozijnen en garnituur via de Deurpakketten Svedex in de persoonlijke Svedex Deurtool.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Standaard is je woning voorzien van een complete elektrische installatie. Deze moet bij de oplevering voldoen aan de norm NEN1010. Wij bieden diverse woonwensen aan; volledig afgemonteerde aansluitpunten of extra elektra. Op de verkoop- en woonwensentekeningen worden de extra elektra mogelijkheden (in het oranje) aangegeven. Voor de betekenis van de symbolen op de verkooptekening verwijzen wij je naar het renvooi op de tekening.

INFORMATIE OVER DE STANDAARDLEIDINGEN

- In de woonkamer is de UTP (data) aansluiting bedraad en afgemonteerd.
- In de hoofdslaapkamer wordt standaard een loze leiding aangebracht. Deze leiding is niet bedraad en wordt standaard niet afgemonteerd en niet aangesloten in de meterkast, deze leiding wordt wel voorzien van een blindplaat. Voor de positie van deze loze leiding verwijzen wij je naar de verkoop- en woonwensentekeningen van de plattegronden van de woning.
- Je kunt ervoor kiezen om deze loze leiding te laten bedraden en af te laten monteren als data-aansluiting, of wijzigen in een afgemonteerde aansluiting naar wens.
- Als u kiest voor een extra aansluitpunt UTP op een bepaalde positie dan wordt een afgemonteerd aansluitpunt aangebracht. De leiding wordt bedraad met bijbehorende kabel.
- In verband met de keuze voor de uitvoering van het leidingwerk (als spiraalbuis) is het niet mogelijk om na de oplevering van de woning de leidingen zelf te bedraden.

Voor het wijzigen van de standaard keukeninstallatie (elektra en loodgieterswerk) binnen de keukenruimte verwijzen wij naar hoofdstuk 3 'Keuken'.

WIFI-DEKKING IN JE WONING

Uit ervaring weten we dat het wifi-sigitaal van je modem dat in de meterkast hangt, op de eerste verdieping verzwakt is. Op de tweede verdieping is het sigitaal zeer zwak. Dit komt doordat de betonnen vloeren het sigitaal tegenhouden. Als je kiest voor een UTP-aansluitpunt op de tweede verdieping en een extra wandcontactdoos naast deze UTP-aansluiting, dan kun je daar na

oplevering een wifi-repeater op aansluiten. Omdat je deze via het UTP-aansluitpunt direct koppelt aan je modem, heb je vrij eenvoudig veel betere wifi-dekking dan wanneer je met draadloze repeaters aan de slag gaat.

SVEDEX DEURPAKKETTEN

Op [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) vind je t.z.t. de link naar de Deurtool van Svedex. Deze Deurtool wordt eerst opengesteld voor een oriëntatiefase, zodat je de prijzen kunt bekijken. In deze fase kun je nog geen bestelling plaatsen. Nadat de gekozen (grote) Ruwbouw woonwensen zijn verwerkt en de indeling van je woning bekend is, zal Svedex de website aanpassen op basis van je woningindeling. Je ontvangt van ons bericht wanneer je via de Deurtool je bestelling kunt plaatsen.

VERWERKING VAN DE DOOR JOU VERSTREKTE OPDRACHTEN

De (grote) Ruwbouw woonwensen worden vermeld in de bijlage welke onderdeel uitmaakt van de getekende koop-/aannemingsovereenkomst. De aanneemsom in de koop-/aannemingsovereenkomst wordt verhoogd met het totaal van de in opdracht gegeven woonwensen en de eventuele kosten van de maatregelen als gevolg van de combinatie van keuzen conform de BENG-berekening.

De facturatie van de (grote) Ruwbouw woonwensen verloopt via de termijnregeling, zoals vermeld in artikel 5 van de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze (grote) Ruwbouw woonwensen worden naast de verwerking in de koop-/aannemingsovereenkomst ook verwerkt in een opdrachtbevestiging en in een woonwensentekening. Op de opdrachtbevestiging staat bij een woonwens dan niet de woonwensprijs vermeld maar de tekst 'IN VON' (vrij op naamprijs). De prijs is namelijk al verwerkt in de aanneemsom.

Ook alle door jou in opdracht gegeven Ruwbouw woonwensen van de standaard woonwensenlijsten, de showroom-opdrachten voor sanitair, tegelwerk, de kosten voor het aanpassen van het leidingwerk in de keukenruimte en het eventueel door jou gekozen Svedex deurpakket, worden door ons verwerkt in een opdrachtbevestiging met bijbehorende woonwensentekening.

Voor maatvoeringen van de woning verwijzen wij je naar de verkooptekeningen. De op de tekening(en) aangegeven posities (hoogte en breedte) van bijvoorbeeld elektra of deuren zijn circa maten. Bij de

aangegeven maten is geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen zoals tegelwerk.

2.2 INDIVIDUELE WOONWENSEN

Zoals we al vertelden, is het door het bouwsysteem niet mogelijk om buiten de aangeboden woonwensen alle individuele woonwensen uit te voeren. Uitzondering hierop is de invulling van de keuken, het toilet en de badkamer. De aangewezen showrooms zijn op de hoogte van de mogelijkheden binnen het project. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de hoofdstukken Keuken, Sanitair en Tegelwerk.

Omdat gebleken is dat we toch nog wel de nodige individuele verzoeken binnenkrijgen, zetten we even op een rij welke woonwensen wij bijvoorbeeld niet in behandeling kunnen nemen:

- Aanbrengen van wandafwerking (stuc-/spuitwerk);
- Dichtzetten van V-naden van de betonnen plafonds;
- Los leveren van tegelwerk en/of sanitair;
- Aanbrengen van een vloerbedekking (bijvoorbeeld tegelvloeren in woonkamer);
- Verplaatsen van leidingschachten, meterkasten, trappen, standleidingen, hemelwaterafvoeren, kruipluiken, ventielen van de mechanische ventilatie en de mechanische ventilatie installatie;
- Leveren en aanbrengen van voorzieningen, zachte blokken in de verdiepingsvloeren en dakdoorvoeren ten behoeve van een later te plaatsen (hout) open haard;
- Wijzigen van het hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen in de buitengevel.

Voor of kort na het verstrijken van de sluitingsdata krijg je via [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) een opdrachtbevestiging van al jouw woonwensen (inclusief jouw keuzes voor sanitair en tegelwerk) en de bijbehorende woonwensentekening. Wij willen je vragen de verwerkte keuzes in de opdrachtbevestiging goed te controleren en daarna de opdrachtbevestiging en de bijbehorende woonwensentekening digitaal te ondertekenen en te versturen.

2.3 BEVESTIGING WOONWENSEN

Je ontvangt van ons de opdrachtbevestiging en de woonwensentekening via Tekenen@Heijmans.nl digitaal ter ondertekening. De opdrachtbevestiging en de woonwensentekening dien je altijd goed te controleren en voor akkoord te tekenen. Een opdrachtbevestiging is altijd een overzicht van de door jou verstrekte opdrachten per de gemelde datum van de opdrachtbevestiging. Let er bij het controleren goed op dat

wijzigingen die je wel meent te hebben gekozen, maar niet in de opdrachtbevestiging en/of op de woonwensentekening zijn vermeld, óók niet worden uitgevoerd.

Mocht er naar jouw mening iets ontbreken of niet juist zijn, dan laat je dat zo spoedig mogelijk weten aan je kopersbegeleider. Kies je niet voor woonwensen uit de standaard woonwensenlijst? Laat ons dat dan ook weten voor de sluitingsdatum, zodat wij je geen onnodige herinnering sturen. Hartelijk dank alvast!

2.4 SLUITINGSDATA

Sluitingsdata zijn de momenten waarop jouw keuzes uit de woonwensenlijst bij Heijmans bekend moeten zijn. Deze sluitingsdata hangen samen met de startdatum van de bouw en de hiervoor bijbehorende voorbereidende werkzaamheden. Wij zijn genooddaakt ons strikt aan deze sluitingsdata te houden, omdat er ook voor ons een uiterste verwerkings- en besteltijd geldt. Na de sluitingsdatum is het daarom helaas niet meer mogelijk opdrachten in behandeling te nemen. Zorg er dus voor dat alles op tijd akkoord wordt bevonden en bevestigd wordt.

RUWBOUW-WOONWENSEN BIJ HET TEKENEN VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Sluitingsdatum: zie het schema met data achteraan in deze kopershandleiding.

Opgave van de Ruwbouw-woonwensen volgens woonwensenlijst (bij het tekenen van de KAO). Denk hierbij aan:

- Indelingswijzigingen;
- Installaties (elektra & water);
 - Keukenopstelling en keukenleidingwerk (elektra en water);
 - Indeling badkamer (optie bad en/of dubbele wastafels);
- Keuze deurenpakket Svedex; m.n. de binnendeurkozijnen, wel/geen bovenlichten.

Dit i.v.m. het tijdig kunnen verwerken van installatie/leidingwerk in dit bouwsysteem.

AFBOUW-WOONWENSEN

Sluitingsdatum: zie het schema met data achteraan in deze kopershandleiding.

- Sanitair- en tegelopdracht via de showroom;
- Keuze deurenpakket Svedex.

2.5 FACTURATIE WOONWENSEN

Heijmans factureert de door jou gekozen woonwensen direct aan jou. Het in rekening brengen hiervan is gebaseerd op de termijnregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), zoals aangegeven in de koop-/ aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt:

- 25% van het totaalbedrag van de door jou gekozen woonwensen wordt bij opdracht in rekening gebracht, maar niet eerder dan de 1^e termijn van de aanneemsom;
- 75% wordt in rekening gebracht bij het gereedkomen van het meerwerk;
- De woonwensen moeten bij oplevering van de woning volledig betaald zijn.

Het is belangrijk dat vóór oplevering van je woning 100% van de facturatie meer- en minderwerk op de bankrekening van Heijmans is bijgeschreven anders kan er geen sleuteloverdracht plaatsvinden. Mocht je geld terug ontvangen (vaak in geval van minderwerk) dan verrekenen we dit met de termijnfactuur van de laatste termijn.

2.6 WIJZIGINGEN NA OPLEVERING EN GARANTIE

Vanzelfsprekend kunt je na oplevering van je woning in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Houd er dan wel rekening mee dat zelf uitgevoerde werkzaamheden buiten de garantieregeling van SWK vallen. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Heijmans zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen. Zie voor de garantieregeling en de garantietermijnen de bijlagen van het SWK.

Als je kiest voor 'minderwerk' zoals bijvoorbeeld het laten vervallen van de E-radiator of spuitwerk, wordt de garantie gelimiteerd. De verantwoordelijkheid om de woning na oplevering op de niet uit te voeren onderdelen te laten voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving verschuift naar jou. Je ontvangt daarom een overzicht met het minderwerk dat uitgesloten is van de garantie. Deze moet je onder-tekenen. Anders kunnen wij de minderwerken niet voor je uitvoeren. Vervolgens ontvang je van het SWK een gelimiteerd garantiecertificaat van je woning.

3. KEUKEN PROCEDURE

3.1 SHOWROOM

Het uitzoeken van een nieuwe keuken is erg persoonlijk. Daarom kunt je deze naar smaak en wensen inrichten. In de technische omschrijving staan voor je de specificaties van de keukeninstallatie en op de O-tekening van je woning staan aansluitpunten vermeld. Heijmans heeft voor dit project een keukenshowroom aangewezen, Huysinc te Waardenburg.

huysinc

Huysinc

Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg
0418 - 55 66 66
www.huysinc.nl

Je ontvangt een uitnodiging van Huysinc voor een bezoek aan de showroom. Voor de inrichting van de keukenruimte kun je kiezen uit de volgende mogelijkheden.

1. Je koopt een keuken bij Huysinc; wij passen het leidingwerk voor je aan;
2. Je koopt een keuken bij een andere keuken-showroom, wij passen het leidingwerk voor je aan;
3. Je kiest voor een standaard afgedopte keuken-installatie.

Onderstaand leggen we uit hoe het werkt als je kiest voor optie 1, 2 of 3.

3.2 KEUZEMOGELIJKHEDEN KEUKENS

3.2.1 JE KOOPT EEN KEUKEN BIJ HUYINC

Je ontwerpt samen met de verkoopadviseur je droomkeuken. Uitgangspunt is dat je toekomstige keuken binnen de aangewezen keukenzone van de woning wordt ontworpen. De showroom maakt een complete offerte voor het leveren en de montage van de keuken na oplevering.

Van het ontwerp wordt een installatietekening gemaakt. De standaard keukeninstallatie zoals vermeld op de O-tekening wordt als basis gehanteerd. Verplaatsingen en extra aansluitingen van de keukeninstallatie zijn uitsluitend mogelijk binnen de keukenzone.

Voor verplaatsingen en extra aansluitpunten ontvang je een offerte van je kopersbegeleider.

Je maakt met Huysinc een afspraak voor het leveren en het monteren van je keuken ná oplevering van je woning. De uitvoering van de keukenopdracht voor het wijzigen van de keukeninstallatie valt onder de garantie van SWK, de keuken zelf niet.

3.2.2 JE KOOPT EEN KEUKEN BIJ EEN ANDERE SHOWROOM

Kies je voor een andere showroom? Neem dan de O-tekening mee. Hierop staat alle belangrijke informatie over de installatiepunten aangegeven. Met deze tekening kan je keukenleverancier een eventueel aangepast installatieschema van je keuken maken. Dit schema - voorzien van aansluitwaardes - stuur je naar je kopersbegeleider. De standaard keukeninstallatie wordt als basis gehanteerd. Van eventuele extra aansluitpunten en verplaatsingen van de standaard aansluitingen (uitsluitend binnen de keukenzone) ontvang je een offerte van je kopersbegeleider. In bovenstaand overzicht vind je de prijzen van de meest voorkomende posten. Zorg ervoor dat je tijdig akkoord geeft op deze offerte (vóór de sluitingsdatum).

Naast de kosten voor extra aansluitpunten brengen wij € 350,- inclusief b.t.w. in rekening voor het controleren en eventueel corrigeren van het keukenleidingschema van derden. Het plaatsen van de keuken vindt na oplevering plaats.

3.2.3 JE Kiest VOOR DE STANDAARD KEUKENINSTALLATIE

Je kunt er ook voor kiezen de standaard keukeninstallatie niet aan te laten passen. In dit geval worden de aansluitpunten aangebracht volgens O-tekening. Na de oplevering laat je zelf de noodzakelijke aanpassingen uitvoeren. Zorg ervoor dat de keukeninstallatie voldoet aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en overige regelgeving. Het kan zijn dat er een herkeuring door de Nutsbedrijven plaatsvindt na plaatsing van de keuken. Zij mogen hiervoor kosten in rekening brengen die voor jouw rekening zijn.

3.3 AANDACHTSPUNTEN T.B.V. DE KEUKEN

De volgende wijzigingen worden niet door Huysinc en/of door Heijmans geoffereerd:

- Verplaatsen van afzuigpunten/ventilatiemondjes van de mechanische ventilatie;
- Aanbrengen van een dak- of geveldoorvoer;

- Aanbrengen van spuit- of stucwerk op wanden;
- Aanbrengen van meerwerk zoals luifels, een verlaagd plafond, aftimmeren van wanden en in- en ombouw- kasten.

LET OP; JE HEBT VLOERVERWARMING IN DE KEUKENRUIMTE

- Als je gekozen hebt voor een keuken via Huysinc, dan is de keuken bij ons bekend en zal het legplan van de vloerverwarming worden aangepast op basis van dit keukenontwerp. Daar waar de keuken komt, brengen wij géén verwarmingsslangen aan. De kosten voor het aanpassen van het legplan zijn dan opgenomen in de offerte voor het aanpassen van de keukeninstallatie;
- Als je via een andere keukenshowroom een ontwerp hebt laten maken dat qua maatvoering afwijkt van de betreffende keukenvariant, dan zal het legplan van de vloerverwarming worden aangepast op basis van dat keukenontwerp. Daar waar de keuken komt, brengen wij géén verwarmingsslangen aan. De kosten voor het aanpassen van het legplan wordt dan WEL in rekening gebracht via Ruwbouw woonwensen keuzelijst.
- Mocht je geen tekening inleveren of voor de Casco keukenopstelling gaan, dan zal de vloerverwarming worden aangebracht met een vloerverwarmingsvrije zone conform 0-tekening.
- De vloerverwarming wordt aangebracht op basis van de informatie die bij ons bekend is. Wij aanvaarden om deze reden geen enkele aansprakelijkheid voor het onjuist aanbrengen van vloerverwarming indien blijkt dat de keuken zich op een afwijkende positie, anders dan de bij ons bekende informatie, wordt geplaatst.
- De uitvoering van de aanpassingen van de keukeninstallatie valt onder de garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, de keukenopdracht van Huysinc zelf niet. Je kunt in de showroom van Huysinc navraag doen over de garantie die door hen gegeven wordt.

3.4 BELANGRIJKE INFORMATIE OVER UITVOERING VAN LEIDINGWERK IN DE KEUKEN

Wil je de basis-keukeninstallatie, zoals deze is aangegeven op de 0-tekening van je woning, uitbreiden met extra aansluitpunten en/of de positie van de aansluitpunten aanpassen? Houd dan rekening met de volgende uitgangspunten:

- Extra elektrapunten op betonwanden onder aanrechtbladhoogte worden, inclusief de leidingen vanuit

de vloer, als opbouw uitgevoerd. Bespreek dit met je keukenleverancier zodat er voldoende ruimte beschikbaar is achter de keukenopstelling;

- Extra elektrapunten in betonwanden die niet in het zicht komen worden als opbouw uitgevoerd, tenzij uitdrukkelijk wordt aangegeven dat deze als inbouw moeten worden uitgevoerd;
- De elektraleidingen van wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik en de schakelaar voor de mechanische ventilatie op betonwanden worden tot circa 30 cm onder het aanrechtblad als opbouw uitgevoerd; vanaf die hoogte worden de leidingen ingefreesd en boven het aanrechtblad als inbouw uitgevoerd;
- Elektrapunten ter plaatse van zachte binnenwanden worden altijd als inbouw uitgevoerd, ongeacht de hoogte;
- Het elektrapunt voor de afzuigkap boven het kooktoestel wordt altijd als inbouw uitgevoerd, ongeacht het type wand;
- Waterleidingen en afvoeren worden altijd als opbouw uitgevoerd, ongeacht het type wand;
- Plafondlichtpunten en afzuigventielen voor mechanische ventilatie kunnen niet verplaatst worden;
- De keukenopstelling moet binnen de op verkoop-tekening aangegeven keukenzone vallen.

Wij willen benadrukken dat de uitvoering van het installatiewerk door Heijmans volgens bovenstaande regels wordt uitgevoerd.

3.5 INFORMATIE OVER DE TOE TE PASSEN AFZUIGKAP EN DE MV- INSTALLATIE

De afzuigkap in de keuken moet een recirculatie-afzuigkap zijn. De afzuigkap zuigt de kooklucht af, filtert deze en blaast de schone lucht vervolgens weer terug de keukenruimte in. Aanvragen voor het leveren en aanbrengen van een geveldoorvoer voor een afzuigkap worden niet in behandeling genomen. Daarnaast komen er in de keukenruimte tenminste twee afzuigpunten die worden aangesloten op de mechanische ventilatie. Het verplaatsen van deze mechanische ventilatiepunten is niet mogelijk. Ook mag er geen afzuigkap op worden aangesloten. Bekijk de technische omschrijving voor specificaties over de standaard keukeninstallatie.

3.6 FACTURERING KEUKEN

Mocht je een keuken kopen bij de projectshowroom dan zal de facturatie van de keukenopdracht via hen lopen. Je krijgt van Heijmans wel een factuur voor de aanpassing van de keukeninstallatie.

4. SANITAIR- EN TEGEL PROCEDURE

4.1 SHOWROOM

Heijmans heeft onderstaande showroom aangewezen om je te adviseren en te begeleiden bij je keuze voor sanitair en tegelwerk, namelijk Huysinc te Waardenburg.

huysinc

Huysinc

Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg
0418 - 55 66 66
www.huysinc.nl

4.2 STANDAARD SANITAIR EN TEGELWERK IN JE WONING

Je woning is standaard voorzien van een toiletruimte en een badkamer met sanitair en tegelwerk. Het basis sanitair is van het merk Villeroy & Boch. Standaard wordt de woning voorzien van sanitair uit de Heijmans collectie Elite in de kleur wit. Het tegelwerk is ook van de Heijmans collectie Elite. De wandtegel in de kleur wit en de kleur vloertegel naar keuze binnen deze collectie. Het is ook mogelijk om via de showroom een individuele keuze te maken uit het assortiment. Naast het tegelwerk worden er ook profielen op de uitwendige hoeken aangebracht. Standaard zijn dit PVC-profielen in de kleur wit. Ook deze profielen kun je laten aanpassen naar je individuele keuze. Hiervoor kun je de showroom van Huysinc te Waardenburg bezoeken.

In de technische omschrijving wordt de afwerking van de sanitaire ruimten vermeld, en het standaard tegelwerk gespecificeerd. In de showroom zijn de sanitaire toestellen aanwezig, alsmede monsterpanelen van het tegelwerk.

4.3 SHOWROOMPROCEDURE SANITAIR EN TEGELS

Je ontvangt van Huysinc een uitnodiging met een afspraak voor een bezoek aan de showroom. In de showroom kun je sanitair en tegelwerk van je woning bekijken. Het is mogelijk om, in plaats van basis sanitair en tegels, alternatieve producten te kiezen. In dat geval vindt er een verrekening plaats tussen basis sanitair en basis tegels en het door u gekozen sanitair

en tegels. De showroom is op de hoogte van deze verrekenbedragen.

Op de verkooptekening en O-tekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte(n) weergegeven. Gezien de constructie van de woning is het beperkt mogelijk om de indeling van de badkamer te wijzigen. Hierbij gelden technische beperkingen, deze zijn bij de showroom bekend. De showroom verwerkt je keuzes in een gespecificeerde sanitair- en tegelofferte. Deze sanitair- en tegelofferte wordt voorzien van tekeningen waarop alle gewijzigde onderdelen, inclusief de (gewijzigde) aansluitvoorzieningen zijn aangegeven.

De uiteindelijke sanitair- en tegelofferte wordt, voorzien van de sanitair- en tegelspecificatie, eventuele retour-prijzen voor het laten vervallen van standaard sanitair en tegels, de montagekosten, de wijzigingen van het elektra en eventuele bouwkundige voorzieningen, de bijbehorende plattegronden van de badkamer en de toiletruimte(n), door de showroom aan aangeboden.

Je dient deze offerte en tekeningen te controleren en alle stukken voor akkoord uiterlijk voor de vastgestelde sluitingsdatum ondertekend te retourneren aan de showroom. Indien je vragen hebt over de offerte kun je rechtstreeks contact opnemen met de showroom. Na retour ontvangst van de door jou voor akkoord ondertekende sanitair- en tegelopdracht en bijbehorende overzichten verstuurt de showroom een kopie van de opdracht naar Heijmans. Deze opdracht wordt door Heijmans verwerkt in de opdrachtbevestiging. De facturatie van de complete sanitair- en tegelopdracht zal door Heijmans worden verzorgd.

4.4 AANDACHTSPUNTEN SANITAIR

- Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen;
- Bij een keuze voor een wastafel met zuil, blijven de afvoer- en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- Veel wandlampjes dekken de elektradoos niet helemaal af. Vraag in de showroom naar een mogelijke oplossing hiervoor;
- Het wandcloset (exclusief de zitting) wordt op een hoogte van circa 430 mm vanaf de tegelvloer afgehangen. Desgewenst kun je het toilet hoger laten plaatsen;
- De onderbouw van een ligbad ligt te allen tijde terug ten opzichte van de voorzijde van het ligbad.

4.5 AANDACHTSPUNTEN TEGELWERK

- In de tegelofferte wordt per ruimte het aantal m² te verwerken tegels bepaald inclusief snijverlies en afgerond op hele verpakkingen;
- Per ruimte wordt de hoeveelheid tegelranden, striptegels en hoeklijsten bepaald; het te berekenen snijverlies wordt bepaald door de afmetingen van de gekozen tegels en/of de eventueel gewenste patronen. Als je kiest voor tegels met een andere afmeting, een tegelrand en/of een patroon, dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen;
- In verband met de aanwezige lichtschakelaars, tussen de 1000 mm en 1300 mm, adviseren wij je tussen deze hoogten geen sierstrips te kiezen;
- Als je kiest voor 'bolle' sierstrips dien je je te realiseren dat dit problemen geeft op in- en uitwendige hoeken, maar ook bij plaatsing van bijvoorbeeld glazen douchewanden;
- De uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel. Hier heb je in de showroom een ruime keus in materiaal en kleur;
- Bij de wandtegels worden standaard witte voegen toegepast, je bent onder bepaalde voorwaarden vrij deze kleur aan te passen. Dit bespreek je in de showroom;
- Bij de vloertegels worden grijze voegen toegepast, ook hier zijn meerdere kleuren mogelijk. Hou er wel rekening mee dat een lichte kleur voegwerk op de vloer gevoelig is voor vlekken;
- Stokend leggen van de wand- en vloertegels behoort niet tot de mogelijkheden;
- Standaard wordt een lichtgrijze kleur kitwerk toegepast op de aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk. Bij afwijkend tegelwerk bepaalt de kitter de kleur van het kitwerk;
- Bij de omschreven producten in de technische omschrijving wordt er uitgegaan van natuurproducten. Het is hierdoor mogelijk dat er geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen optreden. Ook is het soms mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Heijmans is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde;
- Heijmans kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) Hou er ook rekening mee dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting in de showroom. In een andere omgeving of met een andere lichtbron (bijvoorbeeld daglicht) kunnen de tegels er duidelijk anders uit zien. Het is om die reden dan ook verstandig om een "moodboard" te maken van de gekozen materialen, inclusief de kleur-/ typenummers en hier een foto van te maken.

5. CASCO BADKAMER EN/OF TOILETRUIMTE

5.1 UITGANGSPUNTEN BIJ CASCO OPLEVERING

Ondanks dat Huysinc een zeer uitgebreide collectie sanitair en tegels biedt, kan het zijn dat je geen keuze voor sanitair en tegelwerk kunt maken. In dat geval heb je de mogelijkheid het sanitair, inclusief de vloer- en wandtegels, in badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen. Je krijgt hier dan een vastgesteld bedrag voor retour. Je kunt vervolgens, ná oplevering van je woning en op eigen verantwoordelijkheid, sanitair en tegels naar keuze (laten) plaatsen. Wanneer je kiest voor het casco uitvoeren van badkamer en/of toilet, geldt dit altijd voor het sanitair én het tegelwerk, het is niet mogelijk om alleen één van beide te laten vervallen.

De badkamer en/of toiletruimte wordt in het geval van een casco oplevering volgens onderstaande punten opgeleverd:

- Niet leveren en monteren van al het sanitair;
- Er wordt geen inbouwreservoir geplaatst, behoudens daar waar deze is opgenomen in de schacht;
- Het elektra afmonteren, het leidingwerk van koud-, warmwater en riool afdoppen op standaard positie conform O-tekening sanitair showroom;
- Mogelijkheid tegen meerwerkkosten de afvoeren, leidingwerk en het elektra te verplaatsen/ aan te passen (voor zover dit mogelijk is) gelijk als bij procedure keukenleidingwerk;
 - De voortgang van het werk is bepalend of eventuele aanpassingen van leidingwerk nog toelaatbaar zijn. Kopersbegeleiding bepaald i.o.m. de werkvoorbereiding of het eventueel verplaatsen van leidingwerk nog mogelijk is;
 - Het aanleveren van correcte maatvoeringen leidingwerk is voor de verantwoording van de koper;
 - Kopersbegeleiding zal een voorbeeldtekening voor de badkamer aan de koper verstrekken. De O-tekening van het project dient als onderlegger door de koper gebruikt te worden. Aanpassingen aan leidingwerk kunnen een afwijking van + en/ of – 50 mm hebben op de door de koper verstrekte maatvoering;
- Klant levert duidelijke en gemaatvoerde tekening aan met opgave diameters en te leveren prestaties, waarop kopersbegeleiding een offerte kan uitbrengen. Na opdracht voor geoffreerde meerkosten worden deze doorgevoerd;
- Het leidingwerk zal voorzien worden van een aftapkraantje i.v.m. legionella;
- De vloerverwarming wordt geheel aangebracht en ingeregeld. Daarmee wordt ophoping van lucht en slecht functioneren van de installatie voorkomen;
- De eventueel voorkomende leidingkoker wordt gesloten. Aandacht voor sluitbrief;
- De cementdekvloer wordt aangebracht inclusief de geluidsisolatie indien dit van toepassing is, behoudens de douchehoek van ca 90x90cm;
- Geen stuc- en spuitwerk op de wanden wel worden leidingsleuven van elektra en waterleidingen aangesmeerd;
- Wel spuitwerk op het plafond;
- Wand- en vloertegelwerk compleet laten vervallen. Inclusief band en coat;
- E-radiator laten vervallen waarbij ook de temperatuurgarantie vervalt, deze E radiator later door de klant alsnog toe te voegen.

Wanneer je het sanitair en tegelwerk wilt laten vervallen, kun je dat aangeven bij je kopersbegeleider. Het is niet mogelijk om sanitair en tegels apart van elkaar te laten vervallen of geheel of gedeeltelijk los te leveren. Wél kun je per sanitaire ruimte kiezen voor een casco oplevering. Verder dien je er rekening mee te houden dat bij het laten vervallen van sanitair en tegelwerk een gelimiteerde garantie van toepassing is. De SWK gelimiteerde garantieverklaring zal aan de hand van je casco keuze ter ondertekening worden nagestuurd.

6. ALGEMENE REGELGEVING MEER- EN MINDERWERK

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaarduitvoering inclusief het geldende BTW-tarief;
- De facturatie van de verschillende woonwensen, met uitzondering van de keukenofferte (aanpassen leidingwerk keukens wel) wordt verzorgd door Heijmans. De verrekening vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van de stichting SWK: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen woonwensen;
- Wanneer het totaalbedrag van de gekozen woonwensen negatief is ontvang je met de laatste betalingstermijn een creditnota die je kunt verrekenen met de laatste termijn van de aanneemsom;
- Voor oplevering dienen alle termijnen en facturen voldaan te zijn en te zijn bijgeschreven op de factuur/ facturen aan- gegeven bankrekening. Indien dit niet het geval is zal na de oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden;
- Wanneer de woonwensentekening ten behoeve van het verwerken van de woonwensen verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze woonwensentekening;
- Na de sluitingsdatum van een woonwensenlijst zijn er geen wijzigingen of aanpassingen op deze woonwensen meer mogelijk;
- Standaard is de meterkast in de woning voorzien van 3 aardlekschakelaars + 1 aardlekschakelaar voor de pv-installatie. De standaard groepenkast kan worden uitgebreid. Vanaf 12 groepen dient de meterkast uitgebreid te worden met een extra aardlekschakelaar. Na het inventariseren van de aanpassingen aan de elektra- installatie zal door de installateur bepaald worden of er een extra aardlekschakelaar aangebracht moet worden. Wij behouden ons het recht voor om de kosten van een extra aardlekschakelaar aan je door te berekenen;
- Standaard wordt de meterkast uitgevoerd met een elektrische aansluiting van 3x25Amp;
- De installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht woonwensen, de keukenspecificatie en de sanitair specificatie bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Indien dit het geval is worden de kosten hiervoor aan je doorberekend;
- Indien je woonwensenlijsten/ offertes van de showroom of van Heijmans niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een standaard woning uitgevoerd;
- Bij het laten vervallen van sanitair- en tegelwerk (casco) geldt altijd limitering van de SWK garantie op deze onderdelen;
- De keuken wordt te allen tijde na oplevering gemonteerd;
- Indien je kiest voor extra UTP (=data) en/of CAI aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker opgeleverd, er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig. Alleen de standaard aansluitpunten worden in de meterkast aangesloten.

7. OVERZICHT SLUITINGSDATA

Blok	Bouwnummer	Bouwkundige wijzigingen: indeling, installaties (E&W), kozijnen/bovenlichten	Sanitair- en Tegels, Binnendeuren
A6	177 t/m 186	23-1-2026	8-5-2026



INCK-EINDHOVEN.NL