

# de Waarden II

AARLESCH E RVEN



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

KAVELS 4 T/M 22, 25, 26 EN 33 T/M 35

15-11-2023

## VOORWOORD

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de verkooptekeningen en woonwensenlijst een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en verkooptekeningen en woonwensenlijst naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

### DEEL 1 : ALGEMEEN

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

### DEEL 2 : DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

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

### Deel 3 : STAAT VAN AFWERKING

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

Als u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider, mevrouw Dusty van Klooster. Dat kan via het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) of telefonisch op nummer 073 543 61 70.

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V.

T.a.v.

Postbus:

Plaatsnaam:

-Kopersbegeleiding Zuid

-5240 AD

-Rosmalen

Bezoekadres:

Adres:

Plaatsnaam:

- Graafsebaan 65

- Rosmalen

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>ALGEMEEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	CONTRACTSTUKKEN .....	5
<b>1.2</b>	STAAT VAN WIJZIGING .....	6
<b>1.3</b>	ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT .....	6
<b>1.4</b>	WOONWENSEN .....	7
<b>1.5</b>	ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN .....	7
<b>1.6</b>	SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN .....	8
<b>1.7</b>	GEVOLGEN WOONWENS : AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING .....	9
<b>1.8</b>	INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN .....	10
<b>1.9</b>	KRIJTSREEMMETHODE.....	10
<b>1.10</b>	ERFDIENSTBAARHEID ACHTERPADEN EN PARKEERSTRAAT .....	10
<b>1.11</b>	ERFSCHIEDING.....	10
<b>1.12</b>	BESCHERMDE DIERSOORTEN.....	10
<b>1.13</b>	SWK.....	11
<b>1.14</b>	SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING.....	12
<b>1.15</b>	GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....	13
<b>1.16</b>	KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO).....	13
<b>1.17</b>	VRIJ OP NAAM (V.O.N.).....	14
<b>1.18</b>	LEVERING- / EIGENDOMSAKTE.....	14
<b>1.19</b>	TERMIJNEN EN BETALINGEN .....	15
<b>1.20</b>	OPELEVERINGS-PROGNOSE.....	15
<b>1.21</b>	UW HUIDIGE WONING .....	16
<b>1.22</b>	OPELEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN.....	16
<b>1.23</b>	CONSUMENTENDOSSIËR .....	17
<b>1.24</b>	VERZEKERINGEN .....	18
<b>1.25</b>	AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA .....	18
<b>1.26</b>	WELKE VERVOLGSTAPPEN DIËNT U TE NEMEN?.....	18
<b>1.27</b>	ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE.....	18
<b>1.28</b>	VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING .....	19
<b>1.29</b>	WET BESCHERMING PERSOONS-GEGEVENS .....	19
<b>2</b>	<b>DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1</b>	GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING.....	20
<b>2.2</b>	RIOLERING .....	22
<b>2.3</b>	ERFAFSCHIEDING .....	22
<b>2.4</b>	HOUTEN BERGING IN ACHTERTUIN (ONGEÏSOLEERD).....	23
<b>2.5</b>	FUNDERING EN VLOEREN.....	24
<b>2.6</b>	BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN .....	25
<b>2.7</b>	DAKAFWERKING.....	25
<b>2.8</b>	GEVELOPENINGEN .....	27
<b>2.9</b>	HANG- EN SLUITWERK.....	27
<b>2.10</b>	BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN .....	28
<b>2.11</b>	BUITENBEGLAZING .....	28
<b>2.12</b>	TRAPPEN .....	29

<b>2.13</b>	VLOERAFWERKING .....	30
<b>2.14</b>	BINNENWANDAFWERKING .....	31
<b>2.15</b>	PLAFONDAFWERKING .....	31
<b>2.16</b>	SCHILDERWERK .....	32
<b>2.17</b>	KEUKENINSTALLATIE.....	32
<b>2.18</b>	SANITAIR .....	33
<b>2.19</b>	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN.....	33
<b>2.20</b>	WATERINSTALLATIE .....	34
<b>2.21</b>	VERWARMING EN KOELING (BODEM WARMTEPOMP) .....	35
<b>2.22</b>	BALANS VENTILATIE (WTW) .....	38
<b>2.23</b>	ELEKTRA .....	39
<b>2.24</b>	ZONNESTROOMINSTALLATIE .....	41
<b>3</b>	<b>STAAT VAN AFWERKING .....</b>	<b>42</b>
<b>3.1</b>	AFWERKSTAAT .....	42
<b>3.2</b>	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	43
<b>3.3</b>	CONTACTGEGEVENS PARTIJEN.....	45

## 1 ALGEMEEN

### 1.1 CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen en kopers keuzelijst worden door de makelaar en/of Heijmans via het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl als contractstukken bij de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) verstrekt. Deze contractstukken 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 ventielen en rookmelders.

Op het document van waarmerking 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 uw 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 u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele opties (hierna genoemd 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 verkooptekeningen en kopers keuzelijst proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en woonwensenlijst 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 WIJZIGING

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl met u worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

## 1.3 ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

**BENG 1** = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

**BENG 2** = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

**BENG 3** = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

**TO-juli** = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is er op gericht om het risico op oververhitting van uw woning in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TO-juli een stuurmiddel. Het voldoen aan TO-juli, betekent dat u de mogelijkheid heeft om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen. Deze eis is niet van toepassing bij de bodemwarmtepomp installatie gezien er dan sprake is van koeling.

### ENERGIELABEL / BENG

De basiswoning (zonder woonwensen) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform Bouwbesluit. De BENG-berekening (incl. woonwensen) moet ook voldoen aan de eisen conform bouwbesluit en is de basis voor het registreren van het energielabel. Keuzes voor bepaalde woonwensen (uitbouw, dakraam, dakkapel, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat u als koper een keuze heeft gemaakt in de woonwensen aangeboden door Heijmans zal Heijmans nogmaals een BENG-berekening maken van de woning ten einde vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening is gebracht ten einde te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit. Deze is opgenomen in de KAO. De keuzes voor de eventueel door u gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u van Heijmans Vastgoed B.V. in uw consumentendossier ontvangt.

## 1.4 WOONWENSEN

Voor dit project is een woningontwerp samengesteld dat voor u als koper een aantal voordelen oplevert: U kunt uw woning met verschillende woonwensen samenstellen. Door de relatief korte bouwperiode zijn voor u de kosten van de bouwrente lager en kan de woning eerder aan u worden opgeleverd! De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden woonwensen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd!

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit woonwensen, zoals vermeld op de kopers keuzelijst te vinden via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Dit komt omdat wij gebruik maken van een prefab bouwsysteem. Bij dit bouwsysteem worden de vloeren en dragende wanden in de fabriek geproduceerd en kant en klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Dit helpt ons om de stikstof uitstoot zo laag mogelijk te houden en is ook de reden dat wij geen aanvragen voor andere woonwensen dan in de woonwensenlijst zijn opgenomen, in behandeling kunnen nemen.

## 1.5 ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN

### 1. Omgevingsvergunning (van toepassing op woonwensen zoals aanbouw, erker, kozijn in gevel en dakkapel):

Deze woonwens is vergunningsplichtig en wordt aangeboden onder voorbehoud van het verstrekken van de onherroepelijke omgevingsvergunning door de gemeente. Mocht deze vergunning om welke reden dan ook niet worden verleend, dan kan de woonwens helaas niet worden gekozen en vervalt de verstrekte opdracht. Eventuele opdrachten aanvullend op deze woonwens c.q. opdracht, zoals het verstrekken van extra elektra in de aanbouw, komen eveneens te vervallen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het laten vervallen van de verstrekte opdrachten. Het vervallen van de verstrekte opdracht(-en) zullen administratief worden verwerkt op de opdrachtbevestiging.

### 2. Energielabel / BENG eisen (van toepassing op woonwensen zoals (voorziening voor) aanbouw, lichtstraat, dakkapel, dakraam, indeling 2<sup>e</sup> verdieping, verhogen temperatuur 2<sup>e</sup> verdieping en extra badkamer):

De basiswoning (zonder woonwensen) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform Bouwbesluit. De BENG-berekening (inclusief woonwensen) moet ook voldoen aan de eisen conform bouwbesluit en is de basis voor het registreren van het energielabel.

Keuzes voor bepaalde woonwensen (uitbouw, dakraam, dakkapel, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat u als koper een keuze heeft gemaakt in de woonwensen aangeboden door Heijmans zal Heijmans nogmaals een BENG-berekening maken van de woning ten einde vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening is gebracht ten einde te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit. Deze is opgenomen in de KAO.

De keuzes voor de eventueel door u gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u van Heijmans in uw consumentendossier ontvangt.

### 3. Aanvullende bouwkundige informatie woonwens aanbouw

- Bij de keuze voor een aanbouw worden de woningscheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven in de woonwensentekeningen behorend bij de aanbouw.
- De spouwmuurconstructie, buitenmuren en fundering van de aanbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de aanbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de aanbouw, is er sprake van een bebouwing over

de erfgrans van de gekochte kavel. Dit geeft geen recht op verrekening. Niet van toepassing bij vrijstaande woningen

- Indien de verkrijgers/bewoners van naast elkaar gelegen kavels beiden kiezen voor dezelfde aanbouw, dan zal de aanbouw op de erfgrans worden gebouwd en wijzigt de respectievelijke tuinbreedte niet.
- Door het vergroten van de woonruimte zal het energieverbruik toenemen.
- Het metselwerk boven het achtergevelkozijn van de aanbouw is niet zonder meer geschikt voor het plaatsen van zonwering bijvoorbeeld een uitvalscherp. In de informatiekaart voor zonweringen wordt informatie verstrekt over eventuele mogelijkheden voor het aanbrengen van een zonwering. Wij adviseren deze werkzaamheden te laten uitvoeren door een professioneel bedrijf.
- Als de naastgelegen woning ook wordt uitgebreid met een aanbouw dan bestaat de mogelijkheid dat de hemelwaterafvoer op een andere positie wordt aangebracht dan de positie op de woonwensentekening.

#### **4. Legplan panelen (van toepassing op woonwensen zoals dakkapel / dakraam)**

Bij eventuele aanwezigheid van PV-panelen op het schuine dakvlak zal door het plaatsen van het dakkapel / dakraam het legplan van de PV-panelen worden gewijzigd. In enkele gevallen kan dit er zelfs toe leiden dat er geen ruimte meer is om PV-panelen te plaatsen. Het legplan van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

#### **5. Aanvullende informatie woonwens extra badkamer / wastafelaansluiting / afgedopte badaansluiting**

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

De plaatsing van een spatscherp/douchewand in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan een badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.

#### **6. Aanvullende informatie woonwens indeling 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping met onbenoemde ruimten en vloerverwarming 22 graden in plaats van 18 graden**

De ruimten op de 1e/2e verdieping zijn in de terminologie van het Bouwbesluit aangemerkt met "onbenoemde ruimten". Deze ruimten voldoen niet aan de voorwaarden die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld een slaapkamer (=benoemde ruimte). Het is echter aan de koper zelf te besluiten hoe de onbenoemde ruimte gebruikt gaat worden. Ten behoeve van de daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden verwijzen wij naar de woonwensen in de keuzelijst Grote Ruwbouw woonwensen, zoals bijvoorbeeld een dakraam en/ of verhogen van de capaciteit van de vloerverwarming.

## **1.6 SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN**

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden u daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de woonwensenlijst om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering. Hierover leest u meer in de 'kopershandleiding', hoofdstuk 3.

Wel is de woning standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Uw individuele wensen met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van uw sanitair en tegelwerk in uw toiletruimte c.q. badkamer of uw keukenontwerp. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopershandleiding welke u vindt op het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl.



## **1.7 GEVOLGEN WOONWENS : AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING**

Voor bijna alle woningen in dit project gelden woonwensmogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde. Indien de naastgelegen woning van uw kavel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van uw kavel. Voor deze aanbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwing gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrens. De overschrijding van de erfgrens bedraagt circa 30 cm over de diepte van de aanbouw. De grond onder de aanbouw(en) van de naastgelegen woning(en) komt dan in gebruik van uw burens. Gezien de beperkte oppervlakte van de grond waar het om gaat wordt u hiervoor niet financieel gecompenseerd.

## **1.8 INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN**

Uw woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we bij de woning onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren voldaan.

## **1.9 KRIJTSTREEPMETHODE**

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 krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, het overige deel verblijfsruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

## **1.10 ERFDIENSTBAARHEID ACHTERPADEN EN PARKEERSTRAAT**

Het bij het project behorende binnenterrein en achterpaden rust een erfdienstbaarheid e.e.a. zoals aangeduid op de situatietekening. Deze erfdienstbaarheid geldt voor eigenaren van de woningen met de kavelnummers 11 t/m 22.

De achter de woning gelegen achterpaden en parkeerstraat zijn eigendom van de aangrenzende percelen. In de akte van levering zal de notaris een recht van overpad opnemen voor de naastgelegen perceel eigenaren. Deze paden moeten altijd vrije doorgang bieden aan de burens om te komen tot en te gaan naar de openbare weg. Dit is ook geformuleerd in de (concept) akte van levering. Deze erfdienstbaarheid rust op het perceel en deze zal bij vervreemding overgedragen worden aan de volgende eigenaar.

## **1.11 ERFSCHEIDING**

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen kunnen als schapenhek (laag of hoog) of als draadhekwerk worden uitgevoerd. Om het project een groen karakter te geven worden de erfafscheidingen voorzien van groene beplanting. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van het SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is door Heijmans Vastgoed B.V. vastgelegd in de leveringsakte van de woning.

Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van uw woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans u de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. U dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn.

## **1.12 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 vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

### 1.13 SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij u 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 ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

LET OP: Aan 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.

## 1.14 SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules . Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans Vastgoed B.V. is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving de verkooptekeningen en woonwensenlijst 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 woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg 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 Vastgoed B.V. (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u 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 u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels het consumentendossier, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld.

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

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

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

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Heijmans Vastgoed B.V. 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 u en Heijmans Vastgoed B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

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

## 1.15 GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De door u gekochte woning wordt, onder andere, inclusief sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als u bijvoorbeeld kiest om dit sanitair en tegelwerk te laten vervallen, dan is de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK hierop van toepassing. De gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling heeft in dit geval betrekking op het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk, op de waterdichtheid en het afgedopte leidingwerk in de badkamer en toiletruimte. Dat wil zeggen dat deze betreffende onderdelen van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Consequenties voor u als koper:

U dient hiervoor de zogeheten "Aanvullende overeenkomst inzake de gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling" voor het vervallen van het betreffende onderdeel naar Heijmans Vastgoed B.V. te ondertekenen.

## 1.16 KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)

Besluit u om de woning te kopen dan ontvangt u de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat beide partijen (Heijmans en u) de KAO hebben ondertekend staat de getekende versie op 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 u uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

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

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

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting
- De grondkosten;
- De bouwkosten;
- Het adviseurshonorarium;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- De aanlegkosten voor een externe broninstallatie (WKO project specifiek);
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- De mee gefinancierde KAO-woonwensen;
- De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:
  - De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
  - Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
  - Notariskosten voor de hypotheekakte;
  - De kosten naar aanleiding van de gekozen woonwensmogelijkheden;
  - Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

### 1.18 LEVERING- / EIGENDOMSAKTE

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw koop-/aannemingsovereenkomst. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

## 1.19 TERMIJNEN EN BETALINGEN

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

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

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen. Heijmans Vastgoed B.V. onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker.

Op de datum van levering worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten niet in de koop/-aanneemsom kunnen zijn :

- 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.

## 1.20 OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt u een bericht via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl voor de voorschouw en de oplevering van uw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

## 1.21 UW HUIDIGE WONING

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

Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering af (circa 4 weken voor de oplevering van uw woning) waarin de exacte datum van de voorschouw en de oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen.

## 1.22 OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

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

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



## 1.23 CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans Vastgoed zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt. 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.

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

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

### TEKENINGEN / DOCUMENTEN

- Meterkasttekeningen waarop woonwensen zijn verwerkt
- Meterkastlijst
- Revisietekeningen W- en E-installatie

### GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming- / koeling systeem
- Temperatuurregeling
- Ventilatiesysteem
- Zonnepanelen systeem
- Rookmelders
- Projectspecifieke installaties

### ONDERHOUDSADVIEZEN

- Beglazing
- Kozijnen
- Schilderwerk
- Vensterbanken
- Binnendeuren en binnendeurkozijnen
- Projectspecifieke onderdelen

### SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen.
- Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker, hovenier, zonweringleverancier.
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en definitief toegepaste materialen.
- Overzicht garantie.

## 1.24 VERZEKERINGEN

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

## 1.25 AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit.

LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

## 1.26 WELKE VERVOLGSTAPPEN DIENT U TE NEMEN?

In het bericht voor de oplevering, waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes codes/wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans Vastgoed B.V. zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen.

Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

## 1.27 ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE

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 heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via het klantenportaal Mijn.Droomwoning.nl.

Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die u bij de oplevering van uw woning van Heijmans Vastgoed B.V. zult 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.

## 1.28 VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen 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 u bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans Vastgoed B.V. stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. laarzen, helm en geel hesje) beschikbaar, die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1<sup>e</sup> kijkmoment ontvangt u informatie hierover.

## 1.29 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast 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.

## 2 DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Ruimtenaam	Terminologie bouwbesluit
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
WP / Techniek / Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

### 2.1 GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Best opgegeven en varieert tussen de 15.15 m1 en 15.30 m1 boven NAP. E.e.a. is afhankelijk van de positie van het bouwblok.
		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 263m. Op de 1 <sup>e</sup> verdieping circa 263 cm en op zolder onder de nokgording circa 300 cm.
Ontgraven	Grond	Onder de woning en berging	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Tuin	De tuin 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 u om contact op te nemen met een hovenier. De hovenier kan u advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.
Bestrating	Betontegels	In de voortuin van de voordeur naar openbaar gebied	Bij de voordeur worden 2 grijze betontegels naast elkaar aangebracht. Hierdoor ontstaat een plateau van 50x100 cm. Vanaf plateau tot openbaar gebied wordt een strook betontegels aangebracht met een breedte van 50 cm en een tegelafmeting van 50x50x5 cm voorzien. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht.
	Betontegels	Van achterdeur naar de berging	In basis zijn geen staptegels voorzien in de achtertuin.
	Betontegels	Gemeenschappelijk achterpad t.p.v. de kavels 6, 7, 8 en 35.	Standaard is er een gemeenschappelijk achterpad in de prijs opgenomen. Dit achterpad wordt uitgevoerd met grijze betontegels 300x300 mm en breedte van 1.600 mm, inclusief aan beide zijden opstuitbandjes van 50 mm. Onder de bestrating wordt minimaal 100 mm bestratingszand aangebracht. Indien dit een gedeelde eigendom, met recht van overpad is, voor u als

			koper en de overige aangrenzende kopers dan bent u met elkaar ook verantwoordelijk voor het onderhoud van dit achterpad
	Grastegels	Opstelplaats auto's bij buitenberging, t.p.v. de kavels 11 t/m 16 en 18 t/m 21	Standaard is een parkeerstrook voorzien van 3.000 mm x 5.000 mm. De bestrating wordt uitgevoerd met grastegels.
	Klinkerbestrating	Achterstraat t.p.v. de kavels 11 t/m 16 en 18 t/m 21	Standaard is ten behoeve van de bereikbaarheid van de opstelplaatsen van de auto's een achterstraat voorzien. Deze achterstraat wordt uitgevoerd met grijze betonklinkers van ca. 200*100*100 mm. Onder de bestrating wordt minimaal 100 mm zand aangebracht.
<b>Gesloten bodembron</b>	Bodemlus (kunststof)	In achtertuin, voortuin of onder woning	Om de warmte uit de bodem te halen wordt er in basis één grondboring uitgevoerd waarin een verticale gesloten bodemlus ten behoeve van het warmtepompsysteem in de woning aangebracht. Bij deze gesloten bodemlus wordt vloeistof in buizen door de bodem geleid. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater. Het aantal grondboringen en de benodigde diepte zijn afhankelijk van de locatie van uw woning en is vastgesteld in een project specifiek onderzoek.
<b>Opleveren kavel</b>			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.

## 2.2 RIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rioleringsleiding	Kunststof	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuilwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.
			In het gebied "De Waarden" voeren we het hemelwater bovengronds af naar de waterberging. Dit zorgt niet alleen voor droge voeten, maar vergroot ook de bewustwording en beleving van water in de wijk. Hieronder leggen we uit wat dit voor u betekent. Afvoer van regenwater vanaf de daken en/of vanaf de verharding rond de woning naar het openbaar gebied wordt bovengronds aangeboden. Hiervoor wordt op eigen terrein ondergrondse afvoerbuizen aangelegd, welke nabij de perceelsgrens op de eigen kavel voorziet van een omgekeerde kolk, ook wel spuwer genoemd. Deze heeft de omgekeerde werking van een straatkolk. De zgn. omgekeerde kolk zorgt ervoor dat het regenwater bovengronds via de wegen naar wadi's stroomt. Hier kan het regenwater wegzakken in de bodem. Bij pieksituaties wordt het water via een ondergronds systeem vanuit de wadi's afgevoerd naar de waterberging. Deze zgn. omgekeerde kolk wordt voorzien tegen de kavelgrens in de voortuin van uw perceel.

Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning, de drainagevoorziening onder de woning en de grindkoffer onder de hemelwaterafvoer van de buitenberging geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag ook niet geloosd worden op het achterpad, het openbaar gebied of op het drainagesysteem van de woning. U dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de voortuin lopen leidingen van het rioleringssysteem en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dient u als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.

## 2.3 ERFAFSCHEIDING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Erfgrenzen	Vurenhouten piketjes	Benodigde perceelhoeken	Ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd. Tussen de huizen onderling wordt geen erfscheiding aangebracht.
Beplanting		Conform situatietekening	Rondom de kavels worden op diverse locaties lage hagen (kruidenhaag, lage aanplant) en hoge hagen (Hedera, lage aanplant met een schapenhekwerk voorzien. Dit is weergegeven op de situatie tekening.
	Gevelbegroeiing	Conform verkooptekening	Lage aanplant tegen RVS spandraden aan stalen (strip) console t.p.v. voor- en of zijgevel van de woning.

## 2.4 HOUTEN BERGING IN ACHTERTUIN (ONGEÏSOLEERD)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Fundering</b>	Plaatfundering van prefab lichtbeton	In de achtertuin	Geplaatst op zandpakket met een minimale dikte van circa 100 mm.
<b>Buitenwanden</b>	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	De ongeïsoleerde buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen met een dikte van 18 mm van verduurzaamd vurenhout op een vurenhouten regelwerk. De rabatdelen worden niet nader afgewerkt.
<b>Tussenwanden</b>	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB plaatmateriaal met een dikte van 9 mm wordt aangebracht.
<b>Dak</b>	Bitumen voorzien van een mossedum afwerking en waterbuffering	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot, waarop een OSB plaatmateriaal met een dikte van 18 mm voorzien van volledig verkleefd dakbedekking. Onder het mossedum dak wordt een waterbuffering aangebracht welke middels een tapkraan, als er water in zit, gebruikt kan worden in de tuin. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap, kleur antraciet.
<b>Deur/kozijn</b>	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Volgens tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat. De onderdorpel van het deurkozijn is een verduurzaamde vurenhouten dorpel met daaroverheen een aluminium hoeklijst. De aluminium hoeklijst is verder onbehandeld.
<b>Ventilatie</b>			De berging wordt voorzien van een natuurlijke ventilatie.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.

## 2.5 FUNDERING EN VLOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Fundering</b>	Beton	In de grond	Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van prefab betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
<b>Kruipruimte</b>	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
<b>Begane grondvloer</b>	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per/m <sup>2</sup> berekend.
<b>Vloerluik</b>	Vezelcementplaat	Positie(s) conform verkooptekening is indicatief	Geïsoleerd luik opgenomen in een omranding op de ruwe begane grondvloer.
<b>Verdiepingsvloer</b>	Beton	Eerste, tweede verdieping en dakvloer	De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een plaatvloer van geprefabriceerd beton de v-naden aan de onderzijde blijven in het zicht. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloeren is door de constructeur op 175 kg per/m <sup>2</sup> berekend.



## 2.6 BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenspouwblad</b>	Metselwerk	Voor-, achtergevel en zijgevel	Het metselwerk is een Waalformaat en in wildverband uitgevoerd. De gevelsteen is een handvorm of vormbaksteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk wordt doorgestroken, iets terugliggend, zonder kleurtoevoegingen uitgevoerd.
	"Oortjes"	Zijgevels	T.p.v. de zijgevels wordt ter plaatse van de aansluiting bij de HWA de zijgevel voorzien van z.g.n. "oortjes". Lees: Vertanding van het metselwerk.
	"Ribbel" metselwerk	Voor en/of-, achtergevel en/of zijgevel	T.p.v. de gevels worden diverse gevelvlakken uitgevoerd als "Ribbel" metselwerk. Hierbij wordt om de laag het metselwerk 2 cm naar voren gelegd. Het metselwerk is een Waalformaat en in wildverband uitgevoerd. De gevelsteen is een handvorm of vormbaksteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Kolommen	Voor en/of- achtergevel en/of zijgevel	T.p.v. de gevels worden kolommen gemetseld. Deze kolommen steken ca 10 cm uit t.o.v. het gevelmetselwerk. Het metselwerk is een Waalformaat en in wildverband uitgevoerd. De gevelsteen is een handvorm of vormbaksteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Prefab betonband	Voor en/of- achtergevel en/of zijgevel	T.p.v. de gemetselde kolommen in de gevels wordt een prefab betonnen band aangebracht. Deze steekt ca. 10 cm uit t.o.v. het gevelmetselwerk.
<b>Binnenspouwblad</b>	Geprefabriceerde betonelement	Voor-, en achtergevel en kopgevel indien van toepassing	De spouwmuur wordt met minerale wol en een luchtspouw geïsoleerd. De gemiddelde isolatiewaarde van de totale spouwmuur is minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (volgens Bouwbesluit art 5.3.1)
<b>Woningscheidende wanden</b>	Geprefabriceerde betonelement	Tussenwanden	De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie. Ter plaatse van de 2 <sup>e</sup> verdiepingvloer worden een aantal koppelingstrippen ten behoeve van de stabiliteit aangebracht.
<b>Binnenwanden</b>	Gasbeton	Alle lichte (niet dragende) scheidingswanden	Lichte scheidingswanden, dikte 70 mm en/of 100 mm.
	Houten beplating op regelwerk	Binnenwand onder het hellende dak	Houten beplating op vurenhouten stijl- en regelwerk, met aan de trapzijde een gipskartonnen plaatafwerking die behangklaar wordt opgeleverd.
<b>Voorzetwand met plateau</b>	Metalstud / gipsplaten	Ombouw van het inbouwreservoir toilet	Lichte scheidingwand, bestaande uit een metalen frame afgewerkt met gipsplaten.
<b>Dilatatievoegen</b>	Verticale doorlopende voegen	Conform opgave van de leverancier en in overleg met de constructeur	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
<b>Stalen gevellateien</b>	Verzinkt en gepoedercoat staal	Boven de raam- en deurkozijnen	De kleur(en) zijn vermeld in kleur- en materiaalstaat
<b>Vleermuiskasten / nestkasten</b>	Prefab beton	Zijgevels	Ingemetseld c.f. de posities op de geveltekeningen.
<b>Krimpscheurtjes</b>	Er ontstaan krimpscheurtjes bij wand- en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van V-naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek		

## 2.7 DAKAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hellend dak</b>	Geïsoleerde prefab dakplaten	Sporenkap	De onderzijde is voorzien van een bruine vochtbestendige onafgewerkte spaanplaat. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. Naden tussen de spaanplaten blijven in het zicht. De naad tussen de dakelementen en aansluiting op de bouwmuur wordt voorzien van strook vochtbestendige onafgewerkte spaanplaat. De gemiddelde isolatiewaarde van het hellende dak is minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (volgens Bouwbesluit art 5.3.3).
<b>Knieschotten</b>	Constructief	Hellende daken	De knieschotten zijn voorzien van een bruine vochtbestendige onafgewerkte spaanplaat op een vurenhouten stijl- en regelwerk en per/zijde voorzien van 1 afschroefbaar luik. De knieschotten zijn onderdeel van de constructie van de woning en mogen uitgezonderd het luik niet worden verwijderd.
<b>Dakpannen</b>	Keramisch	Hellende daken	Keramische pan, type Modula. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
<b>Dakbedekking</b>	Bitumineuze dakbedekking	plat dak woning t.p.v. kavels 17, 22 en 35	2 laagse dakbedekking, losliggend, op isolatieplaten met afschot, voorzien van grind als ballastlaag. Gemiddelde isolatiewaarde platte dak minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (volgens Bouwbesluit art 5.3.3).
<b>Dakdoorvoeren</b>	kunststof/metaal	Op de daken, conform verkooptekening	Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem. De luchtaanzuiging van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft op de zolder aan de binnenzijde van de woning in het zicht.
<b>Dakvenster</b>	Velux	Hellende dak conform verkooptekening	Hout wit afgelakt

## 2.8 GEVELOPENINGEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Buitenkozijnen, ramen- en deuren</b>	Kunststof	Gevel	Buitengevelkozijnen, ramen- en deuren van het fabricaat Europrovyl, profiel K-vision, uitvoering Trend CLK zijn van kunststof. Aan de buitenzijde uitgevoerd met een rechte hoekverbindingen van 90° zoals die ook bij houten kozijnen worden toegepast en aan de binnenzijde uitgevoerd met een hoekverbinding van 45°. Binnenzijde in de kleur wit. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai en/of draai-kiepraam. Afwerking en kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitenkozijn</b>	hardhout, Dark red meranti	Voordeur	Afgeschilderd met een Alkydverf systeem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
<b>Buitendeur</b>	Samengestelde geïsoleerde vlakke houten voordeur.	Voordeur	Afgeschilderd met een Alkydverf systeem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Incl. briefplaat, weldorpel, garnituur. E.e.a. volgens verkooptekening.
<b>Vensterbanken</b>	Kunststeen marmercomposiet Bianco C	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde, behoudens de badkamer	In de badkamer wordt de borstwering voorzien van tegelwerk. Kleur vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat.
<b>Dorpels</b>	Holonite/hardsteen	Toiletruimte en badkamer	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
<b>Waterlagen</b>	Aluminium gemoffeld	Onderzijde raamkozijnen aan de buitenzijde	Voorzien van anti-dreunfolie en bijbehorende kopschotjes. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.			

## 2.9 HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hang- en sluitwerk deuren</b>	Meerpunts-sluiting met cilinderslot, gelijksluitend, met kerntrek-beveiliging. SKG**	Voorgevel, achtergevel en zijgevel	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten. De meerpuntsluiting is niet van toepassing voor de deur in een houten berging.
<b>Hang- en sluitwerk ramen</b>	Meerpuntsluiting met raamkruk. SKG**	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk (Inbraakwerendheidsklasse 2). In de badkamer wordt enkel de kiepstand mogelijk gemaakt.

## 2.10 BINNENKOZIJNEN EN - DEUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Binnenkozijnen</b>	Staal	conform verkoop- tekening	Plaatstalen montagekozijnen Svedex, type Match uitgevoerd met een bovenlicht van enkel glas en een afgeslankte bovendorpel. De kozijnen onder een schuine kap hebben geen bovenlicht.
	Lakboardpaneel	Trapkast, meterkast en technische ruimte	Bovenlicht met een dicht lakboard paneel.
<b>Binnendeuren</b>	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	conform verkoop- tekening	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via Mijn Droomwoning, te kiezen voor andere binnendeuren. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform Mijn Droomwoning.nl. De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan een badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.
		Meterkastdeur	De meterkast wordt voorzien van een Svedex deur met ventilatierooster onder- en bovenin de deur.
<b>Binnendeurbeslag</b>	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden/rozetten van Svedex
		Toiletruimte, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten

## 2.11 BUITENBEGLAZING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Beglazing</b>	Isolatieglas	Gevelkozijnen, deuren- en ramen	Tripleglas daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
<b>Bovenlichten</b>	Enkel glas	Binnendeur- kozijnen	Zie eveneens omschrijving in paragraaf Binnenkozijnen- en deuren.

## 2.12 TRAPPEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout	van Begane grond naar 1e verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden. Als de trap met de onderzijde in de woonkamer in het zicht komt dan wordt hij met een watergedragen verf fabrieksmatig geground en in het werk afgelakt.
Vaste trap	Vurenhout	van 1 <sup>e</sup> naar 2 <sup>e</sup> verdieping	Open vurenhouten trap.
Raveelijzers	Gegalvaniseerd staal	Ter plaatse van de verdiepingsvloeren	De geprefabriceerde betonnen verdiepingsvloeren worden ter plaatse van het trapgat op gegalvaniseerde stalen raveelijzers aangebracht.
Lepe hoeken	MDF	Conform verkooptekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf in dezelfde kleur als de trapboom.
Traphek/ balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht, dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen. Dit paneel wordt dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Leuning	Hardhout Sapeli Mahonie	Aan de wand naast de trap van de eerste en tweede verdieping	Blank gelakte hardhouten leuning.

## 2.13 VLOERAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Afwerkvloer</b>	gehechte dekvloer	Begane grond, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	Uw woning is voorzien van een afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Achter de knieschotten onder de schuine kap wordt geen afwerkvloer aangebracht.
			De afwerkvloer is uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 -NEN 2747. Ter plaatse van een binnendeur is het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur circa 28 mm. Het aanbrengen van een dikke vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.
<b>Tegelwerk</b>	Keramische tegels	Badkamer en toiletruimte	In de basis is een vloertegel van de Collectie Heijmans Premium opgenomen. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd.
	Kunststeen onderdorpel	Badkamer en toiletruimte	T.p.v. deurkozijn en naast de douchehoek.
			Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen.
<b>Algemeen</b>	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
<b>Scheurvorming</b>	<p>Wij wijzen u 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 u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier 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 0,09 m<sup>2</sup> K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal.</p> <p>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 uw vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dient u dit zelf uit te voeren. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.</p>		

## 2.14 BINNENWANDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandtegels	Keramische tegels	Toiletruimte	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen. De wanden in de toiletruimte wordt betegeld tot een hoogte van circa 1500 mm.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	In de basis is een wandtegel van de Heijmans collectie Premium opgenomen. De wanden in de badkamer wordt betegeld tot tegen het plafond.
Toiletruimte	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	
	De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.		
	Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen.		
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruimte	Niet nader afgewerkt		
Overige wanden	Behangklaar	Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen de deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.

## 2.15 PLAFONDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Spuitwerk	Wit structuur spuitpleister	Alle betonplafonds (M.u.v. de meterkast en techniek/kast/ruimte/zone)	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 maattoleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.

## 2.16 SCHILDERWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Algemeen	Alkydverf	Buitenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat
	Watergedragen verf	Binnenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat
Trap (dicht)	Watergedragen verf	van begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De bovenzijde van de treden en stootborden zijn enkel fabrieksmatig geground.  Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig geground.
Trap (open)	Watergedragen verf	van 1e naar 2 <sup>e</sup> verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De treden zijn enkel fabrieksmatig geground.
Hekwerken / balustrade	Watergedragen verf	1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	Fabrieksmatig geground en in het werk afgelakt.
Leuning	Watergedragen verf	1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	Fabrieksmatig blank afgelakt.
Lepe hoeken trap	Watergedragen verf	Aan muurzijde van de trap	Fabrieksmatig geground en in het werk afgelakt.
MDF gefolieerde aftimmerstrook	Dagkanten gevelkozijnen		Als 'aftimmering' in de dagkanten van de kunststofgevelkozijnen
Voordeur en kozijn	Alkydverf	Voorgevel	Kozijn en voordeur zijn fabrieksmatig geground, de deur is ook fabrieksmatig afgelakt. Kozijn en aftimmerlatten worden in het werk geschilderd.

## 2.17 KEUKENINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Keukeninstallatie		Conform 0-tekening	Voor de specifieke omschrijving van de basis keukeninstallatie verwijzen wij u naar het hoofdstuk 2.23 van deze technische omschrijving.



## 2.18 SANITAIR

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Toiletruimte begane grond</b>	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
<b>Badkamer met tweede toilet</b>	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening (M.u.v. B.01XS)	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
<b>Badkamer met wastafelcombinatie</b>	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen.
<b>Badkamer (douchecombinatie)</b>	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Premium opgenomen..
<b>Wasmachine en wasdroger</b>	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	1x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. Voorzien van Y-stuk voor de afvoeren van de wasmachine en wasdroger. 1x verchromde koudwater wasmachinekraan, fabricaat VSH.
<p>Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de betreffende factsheet/brochure. Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen wat niet standaard in uw sanitair pakket Premium is opgenomen. Via de showroom kunt u kiezen voor een ander sanitairpakket of ander sanitair, waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.</p>			
<p>Bij een mogelijke bad positie onder een raam mag conform bouwbesluit de blokkade van de draairichting niet opgeheven worden om hiermee doorval risico te voorkomen. Het bad wordt in deze situatie gezien als een opstapmogelijkheid waarbij een doorval risico aan de orde is.</p>			

## 2.19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Goten</b>	Zink	Langsgevels / kopgevels	Zinken mastgoot op verzinkte metalen gootbeugels, aangesloten op de hemelwaterafvoeren. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De goten zullen vlak worden gemonteerd, hetgeen betekent dat er een geringe hoeveelheid water in de goten kan blijven staan.
<b>Hemelwaterafvoeren woningen</b>	Zink	Langsgevels	De hemelwaterafvoeren worden op de buitengevels tegen het metselwerk aangebracht en op het riool aangesloten. Bij het afvoeren van de platte daken wordt een vergaarbak van aan de buitengevel voor de aansluiting van het hemelwater geplaatst. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

## 2.20 WATERINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Tappunten koudwater</b>	Kunststof waterleiding	Keuken, toiletruimte, fonteintje, douche, bad (indien aanwezig), wastafel, wasmachine.	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire-toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting, de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
<b>Tappunten warmwater</b>	Kunststof waterleiding	Keuken, douche, bad (indien aanwezig) en wastafel in badkamer	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp in de woning aangebracht naar de douchehoek, bad (indien aanwezig), wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting. 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.
<p>Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen éénhendelmengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.</p>			

## 2.21 VERWARMING EN KOELING (BODEM WARMTEPOMP)

De warmtepompinstallatie zal uw woning op een duurzame wijze voorzien van verwarming, koeling en warm tapwater. De installatie bestaat in hoofdzaak uit de bodembron, de warmtepomp, het afgiftesysteem en de regeltechniek. Specifieke handleidingen van de betreffende apparatuur wordt ten tijde van oplevering verstrekt. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

### DE BODEMBRON

Om de energie uit de bodem te halen wordt er één of meerdere bodembronnen op uw perceel aangebracht. Het aantal bronnen en diepte zijn afhankelijk van de locatie van uw woning en verwarmingsbehoefte van uw woning en is mede vastgesteld in een projectspecifiek onderzoek. De bodembron betreft een gesloten systeem. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater en/of de vloerverwarming.

### DE WARMTEPOMP

Voor de opwekking van de benodigde warmte, tapwater en koude in uw woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de bodem om in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur. Uw woning is via de vloerverwarming voorzien van topkoeling; dit is geen airco, maar daarmee kan de woning in de zomer in principe een stuk frisser worden dan wanneer er geen koeling zou zijn. Of dit daadwerkelijk het geval is, is afhankelijk van hoe u de woning gebruikt. Het relatief warme water uit de vloerverwarming draagt de energie over aan de bodem waardoor het retour komende water kouder is en de vloer afkoelt met als gevolg de woning hierdoor ook verkoelt. De compressor van de warmtepomp draait in dit geval niet en zal geen elektriciteit verbruiken. Men noemt dit daarom ook wel passief of vrij koelen.

### 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, de zolderruimte, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Met een bodem warmtepomp is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De warmtepomp 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; de warmtepomp 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 en vertragend 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  $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming- dan wel vloerkoeling. Laat u 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 u 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. Positie conform verkooptekening.

## **TAPWATER**

Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van circa 178 liter warm tapwater. De tapwatertemperatuur wordt zodanig ingesteld dat wordt voldaan aan boilercapaciteit zoals vereist door SWK.

## **TEMPERATUURREGELING**

In de woonkamer is de zogenaamde RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing en temperatuurregeling van de warmtepomp. De buitenvoeler wordt op een schaduwrijke gevel gemonteerd. U dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op de gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op de gemeten retourwater temperatuur vanuit de vloerverwarming op de warmtepomp. Dit kan er toe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur.

In de zomersituatie zal het systeem automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode.

De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen er voor dat de gewenste temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien u de gewenste temperatuur in de woning constant houdt.

## **NA-REGELING IN SLAAPKAMERS**

Met de na-regeling kan u de temperatuur in een slaapkamer lager instellen. De na-regeling stuurt de verdeler aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur op de na-regeling in de slaapkamer niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-n) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. De na-regeling zal nabij de lichtschakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling. De onbenoemde ruimte (zolder) is in basis niet voorzien van een na-regeling, deze is wel als woonwens mogelijk.

### **VLOERVERWARMING**

De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, de zolderruimte, de toiletruimte en de badkamer wordt aangelegd. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om een goede 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. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/ -bedekking niet hoger zijn dan  $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

### **TAPWATER**

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

## 2.22 BALANS VENTILATIE (WTW)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Ventilatie-voorziening</b>	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Conform verkooptekening	<p>De warmte terugwin unit is een ventilator van het fabricaat Zehnder, type E300. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen.</p> <p>De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit uw woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen.</p> <p>De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Tijdens warme perioden werkt dit principe andersom, de zogenaamde bypass.</p>
<b>Afzuigventielen</b>	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
<b>Inblaasventielen</b>	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; exacte positie Nader te bepalen	Aantallen volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per/ruimte aangegeven.
<b>Bediening</b>	Hoofdbediening	Woonkamer/keuken, conform verkooptekening	<p>In de woonkamer/keuken zit een driestanden schakelaar waarmee u de ventilatie standen kan regelen.</p> <p>Stand 1 is een niet thuis stand. Stand 2 is de aanwezigheid stand. Stand 3 is de stand die u gebruikt bij het koken en douchen.</p> <p>Voor een gezonde leefomgeving is het advies om de installatie op stand 2 te zetten.</p>
<b>Algemeen</b>		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoer kanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst.
		Leidingwerk 2 <sup>e</sup> verdieping.	Het leidingwerk van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.

## 2.23 ELEKTRA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Hoofdaansluiting</b>			De groepen zijn verdeeld over 3 aardlekschakelaars, wanneer uw woning standaard is voorzien van PV-panelen wordt hier in basis een separate aardlekschakelaar aan toegevoegd.
<b>Schakelmateriaal</b>	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de installatiezone en in de buitenberging. Wandcontactdozen en schakelmateriaal die in de keuken uit het zicht zijn worden als opbouwmodel uitgevoerd. De positie en hoogte zijn weergegeven op de verkooptekening.
<b>Hoogte schakelmateriaal</b>			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op 1.050 mm + vloerpeil.  De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op verkooptekening aangegeven.  Overige wandcontactdozen worden standaard op 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op verkooptekening. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.
<b>Lichtaansluitpunten</b>	Kunststof	Plafond en wanden, conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.
<b>Aansluitpunten keukeninstallatie</b>			Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee dubbele wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;</li> <li>• Perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven.</li> <li>• Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap</li> <li>• Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.</li> </ul>
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).			

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
<b>Rookmelders</b>		Verkeersruimten conform verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.
<b>Deurbel</b>	Kunststof	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.
<b>Buitenlichtpunt</b>		Voorgevel	Aan de voorgevel wordt een lichtpunt met armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de entreehal te bedienen.
		Achtergevel	Aan de achtergevel wordt een lichtpunt zonder armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
		Buitenberging in tuin	Aan de berging van de kavels 6, 7, 8, 12, 13, 15, 18 en 21 wordt een lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar aangebracht.
		Buitenberging in tuin	Aan de berging, behoudens de kavels 6, 7, 8, 12, 13, 15, 18 en 21 wordt een lichtpunt zonder armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de berging te bedienen.
<b>Aansluitpunt TV / CAI</b>		Woonkamer conform verkooptekening	CAI, bedraad met kabel COAX/CAT6 vanaf de meterkast, standaard CAI afgemonteerd, niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
<b>Aansluitpunt DATA / UTP</b>		Woonkamer conform verkooptekening	UTP CAT6, bedraad met kabel COAX/CAT6 vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
<b>Aansluitpunt DATA / UTP</b>		Slaapkamers conform verkooptekening	In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van een UTP-bedrading, welke niet wordt aangesloten/afgemonteerd in de meterkast en in de slaapkamer wordt voorzien van een blinde plaat. De aansluiting op het net is niet opgenomen in de V.O.N.-prijs van de woning.
<b>Aansluiting wasmachine</b>		techniekrimte / techniekzone	1x enkele wandcontactdoos
<b>Aansluiting wasdroger</b>		techniekrimte / techniekzone	1x enkele wandcontactdoos
<b>Voorziening zonnestroom-installatie</b>		techniekrimte / techniekzone	Nabij de gereserveerde positie voor de omvormer van de zonnestroom-installatie: Loze elektrische leiding vanaf de meterkast en UTP CAT6 bedraad met combikabel CAT6 vanaf de meterkast (standaard UTP afgemonteerd), niet aangesloten in meterkast.



## 2.24 ZONNESTROOMINSTALLATIE

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Zonnestroom- installatie	Op-dak systeem t.p.v. de hellende daken.	Conform verkooptekening	<p>Deze installatie bestaat uit zonnepanelen, een omvormer en een UTP aansluitpunt in de installatiezone en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid.</p> <p>Om zoveel mogelijk rendement uit de zonnepanelen te halen, worden deze, indien mogelijk, op het dakvlak gelegd, waar de zon het meeste op schijnt (beste zuidoriëntatie). Het is daarbij gebruikelijk om de panelen zo hoog mogelijk op het dak te leggen. Het kan zijn, dat de aanwezigheid van de zonnepanelen gevolgen heeft voor de keuzemogelijkheden van bijvoorbeeld dakramen of dakkapellen. Onze kopersbegeleider kan u hierover meer vertellen.</p> <p>Zonnepanelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de zonnepanelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer en een aparte werkschakelaar nodig, deze komen in de technische ruimte/techniekzone. Dit is in wezen een grote adapter, zoals u die kent van veel elektrische apparaten.</p> <p>Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte aardlekschakelaar in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld.</p> <p>Het minimale te leveren vermogen van de zonnestroominstallatie wordt bepaald door de bouwnummer specifieke BENG berekening.</p>
	<p>Heijmans wijst u er op dat het kunnen terug leveren 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 terug leveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.</p>		

### 3 STAAT VAN AFWERKING

#### 3.1 AFWERKSTAAT

Ruimte :	Vloer :	Wand :	Plafond :	Vertrektemperatuur (Conform SWK) *
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	18 °C
Toiletruimte begane grond	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 1500 mm daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk	18 °C
Meterkast	Kunststof meterkast vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Techniekruimte begane grond	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Woonkamer / keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap fabrieksmatig geground	15 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot tegen het plafond	Structuur spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk	22 °C
Zolder (Onbenoemde ruimte)	Afwerkvloer (behoudens achter knieschot)	Wanden behangklaar, Knieschotten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	18 °C
Techniekhoeck Zolder	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Dakplaten voorzien van niet nader afgewerkte bruine spaanplaat	-
Ongeïsoleerde zijaanbouwen	Afwerkvloer	Behangklaar	Onafgewerkt	

\* De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C

### 3.2 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel :	Materiaal / omschrijving :	Kleur :
<b>Houten bergingen</b>		
Gevelbekleding	Waxedwood vurenhout	
(Horizontale rabatdelen)	Naturel	
Dakrand berging	verzinkte dakkap	Wit (basis)
Kozijn buitendeur berging	Hardhout alkydverf	RAL 9010
Buitendeur berging	Hardhout alkydverf	RAL 9010
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking houten berging Met mossedum dak en waterbuffering	Bitumendakbedekking	Zwartgrijs
<b>Gevels</b>		
Gevelsteen	Kavel 25 en 26 Baksteen, waalformaat, wildverband.	35N7 Marziale
	Kavel 8 t/m 10, 33, 34, 35 Baksteen, waalformaat, wildverband.	6N31 Pioenroos
	Kavel 4 t/m 22, 33, 34, 35 Baksteen, waalformaat, wildverband.	41N17 Marowijne rood zand
	Kavel 4 t/m 7, 11 t/m 22 Baksteen, waalformaat, wildverband.	41N50 Loire
Voegwerk	Prefab voegmortel	
Gladgestreken, 1 à 2 mm terugliggend,	Grijs	
Geveldragers/latei	Verzinkt staal, gepoedercoat	RAL 7039
Frans balkon	Staal	RAL 7039
Gevelrooster decentrale WTW (indien van toepassing)	Kunststof	Wit
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium gemoffeld	RAL 7039
Buitenvoeler t.b.v. warmtepomp	Kunststof	Wit
Betonband	Prefab beton	Grijs
<b>Kozijnen</b>		
Kozijn voordeur en achterdeur zijaanbouw	Hardhout	RAL 7039
Voordeur	Geïsoleerde houten voordeur Weekamp 3000	RAL 7039
Achterdeur zijaanbouwen	Houten deur	RAL7039
Kantelpoort	Metaal	RAL 7039
Overige buitenkozijnen (buitenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met haakse hoekverbinding.	RAL 7039 folie
(binnenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met verstek hoekverbinding.	RAL 9016 (kernkleur)

Overige draaiende delen (buitenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met haakse hoekverbinding.	RAL 7039 folie
(binnenzijde)	Kunststof, gladde uitvoering met verstek hoekverbinding.	RAL 9016 (kernkleur)
Onderdorpels (kunststof kozijnen)	kunststof DTS-onderdorpels	Antraciet
Onderdorpel (voor deur kozijn)	Easy-Ent systeemdorpel	Antraciet

Onderdeel :	Materiaal / omschrijving :	Kleur :
<b>Dak</b>		
Dakpannen	Keramische pannen. Wiene berger Modula (beëindiging met kantpan)	Antraciet
Dakbedekking plat dak woning	Bitumineus met grind	Zwartgrijs
Dakdoorvoeren	Kunststof	Antraciet
Ventilatiepijp boven dakrand	Staal / Aluminium	Naturel
<b>Goten / hwa</b>		
Dakgoten	Zinken mastgoot, op stalen gootbeugels	Naturel
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel
Onderzijde overstek	Rockpanel	
<b>Binnenzijde woning</b>		
Binnenschilderwerk	Watergedragen acrylaatverf	RAL 9016
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Leuningen	Watergedragen acrylaatverf	Blank
Handdoekradiator	In kleur gemoffeld metaal	RAL 9016

### 3.3 CONTACTGEGEVENS PARTIJEN

#### ONTWIKKELAAR

Heijmans Vastgoed  
B.V.

Postbus : -171  
Postcode : -5240 AD  
Plaats : Rosmalen

#### BOUWBEDRIJF

Heijmans  
Woningbouw B.V.

Postbus : -171  
Postcode : -5240  
Plaats : Rosmalen  
tel. kopersbegeleider : -073-5435066  
e-mail : -  
kopersbegeleider : kopersbegeleidingzuid@heijmans.nl

#### ARCHITECT

Bedrijfsnaam : -Bouwman Swinkels Architecten  
Plaats : -'s-Hertogenbosch

#### CONSTRUCTEUR

Bedrijfsnaam : -Goudstikker De Vries  
Plaats : -'s-Hertogenbosch

#### VERKOOP& INFORMATIE

Heijmans Vastgoed

Commercieel manager : -Iris Koster  
tel : -073-5435111  
e-mail : -info@waarden-  
aarlesche-erven.nl

#### MAKELAAR

Bedrijfsnaam : -  
contactpersoon : -  
tel : -  
e-mail : -

#### NOTARIS

Bedrijfsnaam : -  
contactpersoon : -  
adres : -  
postcode : -  
plaats : -

**WAARDEN-AARLESCHE-ERVEN.NL**

heijmans