



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Rijwoningen Type C & D - Bouwnummers: 9 - 14

Datum: 17-03-2021  
Versie: DO 1.0

## Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw woning, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. 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. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst (AO). Bij het ondertekenen van de AO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

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.

Vincent Bruggeman is bereikbaar per:

Telefoon: 035-5263136  
E-mail: [vbruggeman@heijmans.nl](mailto:vbruggeman@heijmans.nl)

Correspondentieadres:  
Heijmans Huizen B.V.  
T.a.v. Vincent Bruggeman  
Postbus 259  
1270AG Huizen

Bezoekadres:  
Handelsweg 2  
1271EJ Huizen

### **Verkoopbrochure**

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt.

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

Heijmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen

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

In de aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure 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 situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaampalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies 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 enkele meerwerkopties 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 verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

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

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

### **Energieprestatie**

De woning voldoet aan de gesteld EPC-eis van 0. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

### **Mogelijkheden woonwensen**

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

### **Sanitair en tegelwerk**

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en toiletruimte. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding

### **Overige project specifieke zaken**

#### **Hagenplan / erfafscheiding**

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel wordt door Heijmans voorzien van een groene erfafscheiding bestaande uit een haag conform de situatietekening, dan wel een gaashekwerk en groen, een en ander conform het hagenplan van de gemeente. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

#### **Beglazing**

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

veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

### **Garantie- en waarborgregeling**

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Heijmans vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Heijmans verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld.

Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel 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.

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

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

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

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

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

### **SWK**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

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

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

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 naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

### **Koopovereenkomst (KO) en Aannemingsovereenkomst (AO)**

In de koopovereenkomst zijn de rechten en plichten tussen koper en ondernemer Smink Vastgoed geregeld. De rechten en plichten tussen koper en

ondernemer Heijmans Huizen B.V. zijn geregeld in de aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Heijmans Huizen B.V. bouwt het project Hofstee te Nijkerk conform de bepalingen en voorwaarden van SWK. Daarbij is Heijmans Huizen B.V. verplicht om gebruik te maken van een door SWK vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van SWK.

### **Ondertekening**

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Tijdens de tekenafpraak neemt u een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) mee. Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond-)kosten;
- de aanneemsom en bijkomende kosten, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de grondkosten en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de woning bij de notaris.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper Smink Vastgoed zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer Heijmans Huizen B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning. Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en de aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris gestuurd die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw

hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KO en AO is voldaan.

### **Koopovereenkomst**

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief rente over de grondkosten;
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de glasvezel (mits in de wijk aanwezig) ;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeentelleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief kosten van SWK;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valuta datum tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor CAI of glasvezel vanaf de meterkast naar de aansluitpunten;
- Kosten voor de aanleg van telefoon naar de woning;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI of glasvezel of andere data;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

### **Aannemingsovereenkomst**

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- inclusief bouwkosten;
- inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor CAI of glasvezel vanaf de meterkast naar de aansluitpunten (mits in de wijk aanwezig);
- Kosten voor de aanleg van telefoon naar de woning;

- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI of glasvezel of andere data;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekoffertes;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

### **Overdracht van uw woning**

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw woning plaats. Dat gebeurt nadat de ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker. Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding. In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept-)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten.
- Eventuele vervallen bouwtermijnen.
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen.
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en
- eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten overgedragen:

- de akte van levering en vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.



### **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. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

### **Termijnen en betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij de akte van levering van de grond aan de verkoper van de grond. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

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

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

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

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **Opleveringsprognose**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een

opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

### **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### **Veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **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 à twee weken voor oplevering zal Heijmans 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 onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Heijmans als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

### **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 wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

### **Aansluiting / levering van warmte en elektra**

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, kunt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning meenemen. 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 warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van warmte en elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf bovenstaande procedure te volgen.

### **Wat betekent dit voor u?**

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning,

verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van het appartement 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 (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

### **Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.**

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuw geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Heijmans ontvangt. 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.

***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 mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te

benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot kopersbegeleider zoals vermeld op pagina 2.

Heijmans Huizen B.V.  
Huizen d.d. maart 2021



## Technische omschrijving

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
<b>Grondwerken en terreininrichting</b>			
algemeen		rondom de woning	in de tuin lopen leidingen van riolering, mogelijke warmtebron en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
aanleg	grond	tuin	aanvullen met uitkomende grond
bestrating	betontegels betontegels	entrepad naar voordeur staptegels naar berging in achtertuin	30x30 cm conform tekening 40x60 cm conform tekening
<b>Riolering</b>			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater
uitvoering			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
riolering achterpad	kunststof	gemeenschappelijk achterpad volgens tekening	riolering voorzien van afvoer putten aangesloten op hoofdriool in de straat
<b>Erfafscheiding</b>			
algemeen	houten perkoenpaaltjes	hoekpunten tuin	perkoenpaaltjes of piket-paaltjes ter markering van de tuingrenzen; tussen de tuinen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.
Groenvoorziening	beukenhaag	volgens tekening	erfafscheiding aan voorzijde circa 60 cm hoog,
Groenvoorziening	beukenhaag	volgens tekening	erfafscheiding aan achterzijde circa 150 tot 175 cm hoog,
<b>Berging</b>			
fundering	Prefab betonvloer		geplaatst op zandpakket
begane grondvloer	betonvloer	begane grond	prefab betonvloer op zandpakket
tussenwanden	houten stijl- en regelwerk	tussenwand naar berging burens	stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout aan beide zijden bekleed met OSB platen
buitenwanden	houten stijl- en regelwerk	wanden	ongeïsoleerd stijl en regelwerk van verduurzaamd vuren hout geplaatst op fundering / betonvloer; buitenwand verduurzaamd houten delen, horizontaal plankeffect;
dak	bitumen APP	platte dak	ongeïsoleerde houten balklaag voorzien van dakplaten; dak zonder grind; dakrand voorzien van aluminium daktrim / folie met staalplaat;
deur/kozijn	hardhouten kozijn + deur met glasopening	volgens tekening	deur met glasopening met enkele matte beglazing voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning
ventilatie	aluminium		de berging wordt voorzien van ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke ventilatie
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			

<b>Fundering en vloeren</b>			
fundering	beton		fundering bestaat uit in het werk gestorte betonstroken en kalkzandsteen lijmwerk opbouw. Afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur. Nader uit te werken door Heijmans.
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde: $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
vloerluik	vezelcement plaat	begane grond, entree hal	geïsoleerd luik met ring in een verzinkt stalen matrand
verdiepingsvloer	beton	eerste en tweede verdieping	kanaalplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
<b>Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding</b>			
buitenspouwblad	metselwerk.	gevel	volgens kleur- en materiaalstaat, isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4.5 \text{ m}^2\text{K/W}$ het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering
binnenspouwblad	kalkzandsteen	voor-, achter, - en eventuele kopgevel	
woningscheidende wanden	kalkzandsteen	tussenwanden	de woningscheidende wanden zijn ankerloos uitgevoerd.
binnenwanden	gasbeton	alle scheidingswanden op de begane grond en 1e verdieping	lichte scheidingswanden, dikte 100 mm en 70mm
binnenwanden	gipsplaten	alle scheidingswanden op de 2e verdieping / zolder verdieping onder schuine kap	lichte scheidingswanden, bestaande uit metalen profielen of houten regels, afgewerkt aan 2 zijden met gipsplaten
buitenbetimmering	Eternit TE90 Wit		
aftimmering goot	Eternit TE90 Wit	goten langs de dakrand	
<b>Hellende daken</b>			
hellend dak	prefab dakelementen	kap	binnenzijde onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur afgewerkte spaanplaten; isolatiewaarde dakelement: $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
knieschotten	onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur	onder hellend dak 1 <sup>e</sup> en/of 2 <sup>e</sup> verdieping	binnenzijde afgewerkt met spaanplaat in bruine of groene kleur, afgewerkte spaanplaat voorzien van twee afschroefbare luiken de knieschotten zijn constructief en mogen NIET verwijderd worden.
dakbedekking	dakpannen keramisch	dakafwerking	kleur en type conform kleur- en materialenstaat
muurafdekking metselwerk dakranden	Zink	volgens tekening	metselwerk beëindiging afgedekt met betimmering en folietaalplaat / dakbedekking / aluminium afdekking volgens kleur en materiaalstaat.
gootbekleding in getimmerde goot	zink	dakgoot	bekleding in de getimmerde goot langs het dakvlak
dakdoorvoeren	kunststof / metaal	hellend dak	Verschillende dakdoorvoeren t.b.v.. rioobeluchting en WTW-installatie.
dakramen	houten kanteldakraam	hellende daken conform tekening	kanteldakraam voorzien van isolatie glas en inbraakwerendheid voorziening weerstandsklasse 2; wit afgewerkt; afgetimmerd met onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur / wit afgewerkte spaanplaten

<b>Platte daken</b>			
plat dak	baanvormige dakbedekking van bitumen.	achteruitbouw / aanbouw / garage.	voorzien van grind, dakdoorvoeren en dakrand afwerking van foliestaalplaat / aluminium daktrimmen; dakkapellen zonder grind
<b>Gevelopeningen</b>			
buitenkozijnen, ramen en deuren	hardhout	gevel	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
dorpels	kunststof	onder de buitendeuren	
buitendeur	samengestelde geïsoleerde houten deur	entree deur	houten deur, dekkend geschilderd; kleur volgens kleur- en materiaalstaat, incl. briefplaat, weldorpel, garnituur en dubbelglas
gevel dragers en lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
vensterbanken	kunststeen	onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer.	borstwering badkamer mee betegeld
raamdorpels	aluminium	onderzijde raamkozijnen buitenzijde	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Binnenkozijnen en -deuren</b>			
binnenkozijnen	staal	alle binnenkozijnen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen / houten fabrieksmatig gelakte kozijnen (geluidswerend kozijn bij open trap situatie / en evt technische ruimte)
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke Svedex / prefab meterkast	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdeur de meterkast voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatierooster bovenin de deur (geluidswerend kozijn bij open trap situatie / en evt technische ruimte)
deurkrukken	aluminium	binnendeuren	met bijbehorende schilden
sluitwerk	metaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
		meterkast	kastslot
		overige binnendeuren	loopsloten
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		voordeur, terras- / achterdeur / bergingsdeur	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
meerpuntssluiting met raamkruk		draai-kiepramen / draairamen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
<b>Trappen</b>			
vaste trap	vurenhout	begane grond	dichte trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
vaste trap	vurenhout	eerste verdieping	open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk) De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
traphek/balustrade	vurenhout	eerste en tweede verdieping	trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek. Daar waar de trapleuning aan het hek komt, worden de spijlen vervangen door een dichte plaat.
leuning	grenenhout	langs trap	gelakte leuning; langs één zijde aangebracht

<b>Beglazing</b>			
bovenlichten	glas	bovenlichten binnenkozijnen	enkel glas; met uitzondering van de meterkast (dicht paneel) en technische ruimte(s) op de verschillende verdiepingen (wand doorgezet)
	glas	glas in bergingsdeur	gelaagd enkel glas
beglazing	isolatieglas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas, daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing.
<b>Binnenwandafwerking</b>			
behangklaar		conform staat van afwerking	geschikt om te behangen, niet voor sauswerk
wandtegels	keramische tegels	toilet	conform tegelwerk "Premium versie 2020" – hoogte conform 'staat van afwerking'
wandtegels	keramische tegels	badkamer	conform tegelwerk "Premium versie 2020" - hoogte conform 'staat van afwerking'
<b>Plafondafwerking</b>			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds	met uitzondering van meterkast. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
<b>Vloerafwerking</b>			
cementdekvloer	zand-cement	begane grond, eerste en tweede verdieping / zolder	niet achter knieschotten
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toilet	conform tegelwerk "Premium versie 2020"; t.p.v. douchegoot/-putje worden tegels onder afschot gelegd;  u dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij u dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.
<b>Diverse afwerkingen</b>			
trapgatafwerking	Watervast MDF V313	trapgat	geschilderd
dorpels	kunststeen	toilet, badkamer	antraciet
<b>Schilderwerk</b>			
watergedragen	acrylaatverf	binnenzijde gevelkozijnen + aftimmeringen, traphek / trapboom / beplating lepe hoeken trap	volgens kleur- en materiaalstaat - de traptreden en stootborden worden niet geschilderd - de onderzijde van de dichte trap in de woonkamer wordt wel geschilderd.
oliegedragen	alkydverf	buitenzijde gevelkozijnen en aftimmeringen	volgens kleur- en materiaalstaat
<b>Keukeninrichting</b>			
keuken	exclusief		aansluitingen conform 0-tekening projectleverancier
<b>Hemelwaterafvoeren en goten</b>			
hemelwaterafvoeren	zink / kunststof	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof
goten	zink	binnenzijde van de getimmerde goten / mastgoot / bakgoot	aangesloten op de hemelwaterafvoeren

<b>Waterinstallatie</b>			
tappunten koudwater	kunststof + koper waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	
tappunten warmwater	kunststof + koper waterleiding	keuken, douche en wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-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.
<b>Sanitair</b>			
wasmachine	kraan en afvoer	op de op tekeningen aangeven locatie	wasmachinekraan op begane grond/ eerste verdieping.
toilet begane grond	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst "Premium versie 2020"
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst "Premium versie 2020"

<b>Verwarmingsinstallatie</b>			
lucht/water-warmtepomp			<p>Uw woning is voorzien van een lucht/water-warmtepomp. Deze installatie bestaat uit een binnendeel en een buitendeel. Het buitendeel zuigt buitenlucht aan en draagt de warmte van de lucht over aan een vloeistof in de warmtepomp-installatie. De vloeistof wordt via leidingen naar het binnendeel getransporteerd. Het binnendeel van de warmtepomp-installatie zet de warmte om in bruikbare warmte voor de verwarming en voor het warm tapwater. Om voldoende comfort aan warm water te leveren is de warmtepomp voorzien van een boiler met 200 liter inhoud.</p> <p>Om de werking van de lucht/waterwarmtepomp te kunnen garanderen dient er een vrije (aanzuig)ruimte te zijn vóór de unit van 3 meter en de zijkanten beide 1 meter). In deze vrije ruimte mogen geen obstakels geplaatst worden.</p>
vloerverwarming	kunststof leidingen	in cementdekvloer begane grond / 1 <sup>e</sup> verdieping / 2 <sup>e</sup> verdieping / zolder	
convector	afgelakt staal	Badkamer	exacte positie en afmeting nader te bepalen aan de hand van de transmissieberekening. Radiator is benodigd om vereiste ruimtetemperatuur te kunnen behalen.
warmte verdeler	metaal en kunststof		verdelers conform tekening; exacte positie nader te bepalen aan de hand van definitief ontwerp
ruimtethermostaat		woonkamer	kamerthermostaat in woonkamer.
temperaturen		genoemde ruimtes	conform staat van afwerking; de capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
<b>Ventilatie- en luchtbehandeling</b>			
mechanische ventilatie	WTW-unit	zolder	Aangestuurd met 3-standen schakelaar in de woonkamer WarmteTerugWin-unit systeem (WTW)
bediening	hoofdbediening	woonkamer / keuken	3-standen schakelaar in de woonkamer. Standaard geen bediening in de badkamer, dit is optioneel.
afzuigventielen	kunststof / metaal	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap; IVM balansventilatie is een recirculatiekap de enige optie. Bij een opening door de gevel t.b.v. een afzuigkap wordt de balans verstoord, werkt het systeem niet correct meer en valt deze in storing.



Elektrische installatie			
volgens voorschriften	KEMA-keur, NEN 1010	conform verkooptekeningen	inbouw uitvoering behoudens berging en cv-ruimte welke als opbouw uitvoering worden aangebracht
buitenlichtpunt		voordeur	exclusief verlichtingsarmatuur
		achterdeur / zijdeur	exclusief verlichtingsarmatuur
		berging	inclusief verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar
PV-panels	glas	hellend dak; tussen de pannen	conform tekening; exacte positie nader te bepalen; aantal definitief te bepalen aan de hand van de definitieve EPC berekening en na definitieve keuze van opties meer- en minderwerk; de hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op uw woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door u als gebruiker.
rookmelders		in de hal aan het plafond	aangesloten op de elektrische installatie
Schakelmateriaal		conform tekening	Gira ST55 Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer - loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer - wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer
Loze aansluiting t.b.v. UTP/CAI		woonkamer	De woonkamer wordt voorzien van 2 loze buisleidingen conform tekening welke na oplevering voorzien kunnen worden van de benodigde bekabeling en aansluitpunten.  Slaapkamer 1 wordt voorzien van 1 loze buisleiding.

Overige info	
Dilatatievoegen	<p>Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).</p>
Krimpscheurtjes	<p>Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie.</p> <p>Uw woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Wij wijzen u erop dat enige scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen, door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij u de cementdekvloer <u>(op aangeven van U vloerleverancier)</u> aan te laten passen op de door U gekozen afwerking én gebruik te maken van de door ons aangeboden afbouwoptie "krimpwapening opnemen" om de kans op en ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken. Voor meer informatie omtrent de door u gekozen afwerkvloer i.c.m. de cementdekvloer verwijzen wij u naar de "informatiekaart – Voor de vloerafwerker" welke is/wordt meegeleverd met de woonwijzer.</p> <p>Wanneer u dergelijke gladde vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Verder is het wel van belang bij de keuze van het type vloerafwerking, met het volgende rekening te houden: De maximale warmteweerstand ( isolerende eigenschappen ) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m<sup>2</sup>.K/W, anders werkt uw vloerverwarming niet of niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.</p> <p>Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden De maximale warmteweerstand ( isolerende eigenschappen ) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,1 m<sup>2</sup>.K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.</p>
Vochthuishouding	<p>Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.</p>

CV-installatie	<p><b>VERWARMINGSINSTALLATIE (LUCHT WARMTEPOMP)</b> De lucht warmtepomp zal uw woning op een duurzame wijze voorzien van verwarming, en warm tapwater. De installatie bestaat in hoofdzaak uit de warmtepomp, het afgiftesysteem en de regeltechniek. Specifieke handleidingen van de betreffende apparatuur wordt ten tijden van oplevering verstrekt.</p> <p><b>DE LUCHT WARMTEPOMP</b> Voor de opwekking van benodigde warmte in uw woning wordt gebruik gemaakt van een luchtwarmtepomp. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de lucht om in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur.</p> <p><b>HET AFGIFTESYSTEEM (VLOERVERWARMING)</b> 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. Onder de getekende keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht. Positie van verdeler(s) conform contracttekening.</p> <p>In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u met de elektrische convector snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische convector wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur. Deze is voorzien van een thermostaat. De kleur is op de kleur- en materiaalstaat aangegeven.</p> <p>Aandachtspunten : 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 <math>R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}</math>. 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.</p> <p><b>TAPWATER</b> Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van circa 200 liter warm tapwater. Ondanks dat er een ruime hoeveelheid warmtapwater beschikbaar is, is het aan te bevelen om bij de keuze van een douchekop te kiezen voor een spaardouche. De douchekoppen welke standaard in de sanitair pakketten van Heijmans zijn opgenomen zijn alle spaardouches. Deze spaardouches zijn tevens beschikbaar in grotere douchekoppen (regendouches). U kunt zich hierover laten informeren in de sanitair showroom.</p> <p><b>TEMPERATUURREGELING</b> In de woonkamer is de zogenaamde RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing van de warmtepomp. Afhankelijk van de binnen- en buitentemperatuur berekent de warmtepomp de benodigde watertemperatuur van de vloerverwarming. De buitentemperatuur wordt gemeten door een zogenaamde voeler die op een schaduwrijke gevel wordt gemonteerd. U dient er rekening mee te houden dat opwarmen van dit laagtemperatuur systeem meer tijd in beslag neemt vergeleken met een traditionele systeem zoals bij radiatoren. 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.</p> <p><b>NA-REGELING IN SLAAPKAMERS</b> 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. 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.</p>
----------------	--

**Terminologie bouwbesluit:**

Verblijfsruimte:

Woonkamer

Keuken

Slaapkamer

Verkeersruimte:

Hal en overloop

Toiletruimte:

Toilet

Badruimte:

Badkamer

Bergruimte:

Buitenberging

Berging

Trapkast

Installatieruimte /  
meterruimte / stookruimte

Technische ruimte:

Zolder

Onbenoemde ruimte

## Staat van afwerking

Ruimte	Afwerking			Temperatuur CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK 2020
	vloer	wand	plafond	
entree	zandcement*	behangklaar **	sputwerk ***	18 °C
toilet begane grond	vloertegels *	wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven sputwerk	sputwerk ***	18 °C
woonkamer	zandcement*	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
trapkast	zandcement*	behangklaar **	onderzijde trap wit geground	15 °C
keuken	zandcement *	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
overloop	zandcement *	behangklaar **	sputwerk	18 °C
badkamer	vloertegels *	wandtegels tot plafond	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 1	zandcement*	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 2	zandcement*	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 3	zandcement*	behangklaar **	sputwerk ***	22 °C
zolder	zandcement* (behoudens achter knieschot)	behangklaar ** (excl. knieschotten)	onafgewerkt (schuine kap)	18 °C
techniek inpandig (berging)	zandcement*	behangklaar **	onafgewerkt (schuine kap)	15 °C

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

\*\* Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald.

Conform oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 3.

\*\*\* De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.