

ZUID. PINACKER

*JOUW STIJL,
JOUW ZUIJD*



TECHNISCHE
OMSCHRIJVING
BLOK 4
32 HERENHUIZEN

FTECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECTNAAM	ZUIJD Pijnacker
ONDERDEEL	Blok 4, 32 Herenhuizen type A1, A2, B1, B2, B3, C1, C3 en D1 bouwnummer 173 t/m 204.
CONTRACTANT	Heijmans Vastgoed B.V. Taurusavenue 1-41, 2132 LS HOOFDDORP
AANNEMER	Heijmans Woningbouw Noordwest B.V. Taurusavenue 1-41, 2132 LS HOOFDDORP
ARCHITECT	Zecc Architecten en Jasper Smits architecten
VERKOOP	Heijmans Vastgoed B.V. Marith Houweling Verkoop Manager Tel: 06 4601 8171 E-mail: info@woneninzuid.nl Ruseler & Van Herk Makelaars Raymond Stolk Tel: 015 369 81 24 E-mail: info@ruselerenvanherk.nl

Wat je als koper moet weten

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

Je kan ervan overtuigd zijn dat wij, indien je besluit een woning van Heijmans Vastgoed B.V. (hierna te noemen Heijmans) te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving als ook de verkoop- en woonwenstekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Contractstukken

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwenstekeningen worden via het klantplatform *Mijn.Droomwoning.nl* als contractstukken bij de 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 project. 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 elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie inblaasventielen en rookmelders.

In de waarmerking van de KAO is specifiek aangegeven welke verkoopstukken wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert,

een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de contractstukken is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van je toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt een momentopname en is daardoor indicatief.

Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele woonwensen getoond.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) verkoop- en woonwenstekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe je woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en woonwenstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Staat van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een 'staat van wijzigingen' op

initiatief van de ondernemer'. Dit zal via het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken

Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van je woning. 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 je woning na 1 januari 2021 plaats vindt, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft je 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 je 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 gezinsgrootte, 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.

TOjuli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is er op gericht om het risico op oververhitting van je woning in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TOjuli een stuurmiddel. Het voldoen aan TOjuli, betekent dat je de mogelijkheid hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen. Doordat je woning is voorzien van een bodemwarmtepomp installatie kan de woning actief worden gekoeld.

Mogelijkheden woonwensen

Je wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit aanvullende woonwensen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst en woonwenstekeningen (verstrekkt via Mijn.Droomwoning.nl). Buiten deze vooraf door ons uitgewerkte koperskeuzes zijn aanvullende woonwensen beperkt mogelijk. Deze

kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering naast het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna te noemen BBL) ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

Algemene voorwaarden woonwensen

1. Omgevingsvergunning (van toepassing op o.a. wijzingen aan de kozijnen in gevel):
Deze woonwensen zijn vergunningsplichtig en kunnen helaas niet worden aangeboden.

2. Energielabel / BENG eisen (van toepassing op woonwensen zoals (voorziening voor) indelingswijzigingen en extra badkamer)
De basiswoning (zonder woonwensen) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform BBL

De BENG-berekening (inclusief woonwensen) moet ook voldoen aan de eisen conform BBL en is de basis voor het registreren van het energielabel. Keuzes voor bepaalde woonwensen (zoals indelingswijzigingen en extra badkamer) kunnen invloed hebben op de BENG-berekening van de woning. Nadat je een keuze hebt gemaakt in de woonwensen aangeboden door Heijmans, zal Heijmans (indien noodzakelijk) 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 BBL zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening wordt gebracht om bij oplevering te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het BBL. Uiteraard stellen we je ervan op de hoogte indien dit noodzakelijk is.
De keuzes voor de eventueel door jouw gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij je woning en wat je van Heijmans in je consumentendossier ontvangt.

3. Aanvullende bouwkundige informatie woonwens aanbouw

De keuze voor een aanbouw is bij dit project, in verband met het dek en de stallingruimte aan de achterzijde van de woning niet mogelijk.

4. Legplan panelen (van toepassing indelingswijzigingen)

Bij aanwezigheid van PV-panelen op het platte dakvlak kan door het verplaatsen van kanalen en dakdoorvoeren t.g.v. indelingswijzigingen het legplan van de PV-panelen worden gewijzigd. Het legplan van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

5. Aanvullende info woonwens extra badkamer

De in SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, is niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.

Keuken, sanitair en tegelwerk

Standaard is de woning niet voorzien van een keuken, de keukenruimte wordt wel voorzien van installatiepunten. Wij bieden verschillende mogelijkheden aan via de koperskeuzelijst voor een keuken via de showroom of om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van een gewenste keuken via derden na oplevering.

Wel is de woning standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Individuele wensen zijn te bespreken met de showrooms.

Meer informatie over de woonwensen en de showroomprocedures staan vermeld in de kopershandleiding welke te vinden is op het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl.

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats

Bij de woning hoort/ horen één of twee overdekte parkeerplaats(en) op eigen terrein in de stallingsgarage. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden. De stallingplaatsen op het binnenterrein zijn met de auto toegankelijk via de elektrisch bediende draaipoort die bedienbaar is door middel van een kaartlezer of handzender. Per parkeerplaats wordt één handzender/ kaartlezer verstrekt.

Hagenplan / erfafscheiding

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

houden en te onderhouden.

Krijststreepmethode

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

Beschermde diersoorten

Heijmans heeft het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. Deze zijn voor het project naar inzicht van de ecooloog in overleg met architect in de gevel geplaatst. Verderop in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen zijn deze voorzieningen aangegeven en kun je zien in hoeverre en waar deze in je woning (gevel) zijn opgenomen.

Beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het BBL wordt aangestuurd, is voor dit project van wel 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.

Ten behoeve van de gezamenlijke delen zoals de stallingruimte en daarin opgenomen technische ruimten en de erboven aangelegde gezamenlijke daktuin zal een Vereniging van Eigenaars worden opgericht.

De Vereniging van Eigenaars

Als eigenaar van een woning ben je met de mede-eigenaars in het blok verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gezamenlijke delen. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt juridisch geregeld door oprichting van een vereniging van eigenaars.

De parkeerplaatsen in de gezamenlijke stallingsgarage worden als appartementsrechten uitgegeven bij de woning. Iedere eigenaar van een parkeerplaats is automatisch lid van de Vereniging

van Eigenaars van het betreffende blok. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per *eigenaar* vastgesteld. De gang van zaken in het blok (*gezamenlijk deel*) wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering wordt overgelaten.

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij je als koper van een huis het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

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

LET OP: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

SWK Garantie- en waarborgregeling

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

Heijmans is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het BBL met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform deze Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de 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 (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

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

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

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

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

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

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

Je 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.

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen en consumentendossier

Met ingang van 1 januari 2024 is voor woningen met gevolgklasse 1 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) van toepassing. Dit project valt doordat de woningen zijn gelegen aan gezamenlijk dek en stallingruimte niet onder gevolgklasse 1. Derhalve is voor je woning de WKB niet van toepassing.

Op basis van artikel 7:757a BW zijn we wel verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen.

Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk

Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is het verplicht om woningen op te leveren met volledig afgewerkt sanitair en tegelwerk, zoals benoemd in het BBL. Omdat dit project niet onder de WKB valt is het opleveren van een casco badkamer of toiletruimte voor je woning in dit project wel mogelijk. In dit geval vervalt de SWK-garantie op dit onderdeel en ben je zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan je woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvangt je de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening. 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 je deze KAO (digitaal) hebt ondertekend staat de getekende KAO in het klantplatform

Mijn.Droomwoning.nl. De notaris ontvangt via het portaal jouw KAO ter voorbereiding. Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, nodigt de notaris je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) de hypotheekstukken door je geldgever in zijn bezit zijn gesteld..

Vrij op naam (V.O.N.)

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

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

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

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water en elektra, glasvezel wordt niet voor oplevering aangelegd.
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- energielabel;
- de mee gefinancierde woonwensen;

De kosten voor huur of koop van de bron met individuele warmte pompinstallatie zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs

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

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van warmte, water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

Levering- / Eigendomsakte

De notariële levering van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (eigendomsakte) bij de project notaris. Deze levering vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van je hypotheekofferte.

De splitsingsakte t.b.v. de gezamenlijke stallingsruimte en daktuin

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van de *gezamenlijke delen* als geheel;
- een beschrijving van ieder ‘afzonderlijk gedeelte’, privé-gedeelten;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de ‘servicekosten’ moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten zijn geregeld;
- hoe het blok verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom “vervallen” al naar gelang de bouw vordert.

Heijmans stuurt de facturen via het klantportaal Mijn.Droomwoning.nl. Je hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom van de grond aan je is overgedragen. Je dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet je er zelf op toezien dat je eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je dat wij rente in rekening brengen. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met je 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 je van de geldverstrekker 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 geldverstrekker;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

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

Je huidige woning

Bij verkoop van je huidige woning adviseren wij in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van je bestaande woning variabel van de oplevering van de nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van je huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw word je geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van je nieuwe woning. Wacht je, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor oplevering 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, wind en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen.

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

ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk- en inmeetmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl zullen de data van deze kijkdagen aan je bekend worden gemaakt.

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

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

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

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

Consumentendossier

Heijmans zal bij de voorschouw een consumentendossier beschikbaar stellen via het klantportaal Mijn.Droomwoning.nl. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar

zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt.

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

Verklaringen en keuringen

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- Mv-box
- PV-panelen en omvormer
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

Service

- Overzicht van bij de realisatie van de woning betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garantie

Algemene en gezamenlijke ruimtes (stallingruimte)

- Revisietekeningen algemene ruimten
- Revisietekeningen W-installaties
- Revisietekeningen E-installaties
- Brandmeldinstallatie – keuring, handleiding
- Speedgate toegang stallingruimte

Verzekeringen

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

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 je nieuwe woning, neem je het contract met de huidige leverancier van je oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Indien je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is,

dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Je woning is voorzien van een individuele energievoorziening. Deze voorziet de woning van verwarming, warm tapwater en koude. Ook wordt een deel van de benodigde elektriciteit opgewekt. De energievoorziening bestaat uit drie hoofdcomponenten:

• **Bodemlus**

In de bodemlus stroomt een mengsel van water-glycol. In de winter, wanneer warmte is gewenst om de woning te verwarmen, zorgt de bodemlus ervoor dat er warmte uit de bodem wordt onttrokken. Terwijl in de zomer de bodemlus warmte afgeeft aan de bodem om de woning te koelen.

• **Warmtepomp**

Een warmtepomp maakt zeer efficiënt warmte, koude en warm tapwater door bronenergie uit de bodemlus op te waarden met elektriciteit. De warmtepomp heeft tevens een boilervat voor het warm tapwater.

• **PV- (zonne-)panelen**

De PV panelen wekken met de zon elektriciteit op voor het gebruik in de woning of voor teruglevering aan het elektriciteitsnet.

Deze installatie wordt geplaatst op huurbasis met een optie tot koop. De looptijd voor huur is vijftien jaar. Bij huur word je ontzorgt (o.a. monitoring, onderhoud, reparaties en vervangingen is dan inbegrepen). Het is ook mogelijk de installatie direct of tijdens de looptijd te kopen. Je kunt de keuze voor huur of koop bij het tekenen van de KAO of gedurende de looptijd maken. Hiervoor ontvang je separaat nadere informatie en een aanbieding voor huur of koop.

De kosten voor huur of koop van de installatie zijn niet inbegrepen in de VON-prijs.

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, je dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor jou?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes of word je verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van elektra en water voor je nieuwe woning. Je kunt aan de (energie-)leverancier aangeven per welke datum de

levering wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer je tijdig je contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kan je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van je energieleverancier) voorkomen.

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

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

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 heb je de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dien je conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via Mijn.Droomwoning.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je voor de oplevering van je woning van Heijmans zal ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Wet bescherming persoonsgegevens

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

keuken-, sanitair- en tegelleverancier, notaris,
makelaar en SWK.

Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Ruimtenaam	Terminologie BBL
Entree/ Hal (optioneel)	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast (optioneel)	Bergruimte
Overloop (optioneel)	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Flexruimte	Verblijfsruimte
WP / Techniek / Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Slaap-/werkkamer (optioneel)	Verblijfsruimte

Technische omschrijving

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vloerpeil en vrije hoogte			
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente opgegeven en ligt circa 1,3 m1 onder NAP.
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond circa 305 cm en op de 1e en 2e verdieping circa 260 cm. De vrijehoogte in de stallingruimte (onder het dek) varieert tussen 230 cm en 260 cm en kan plaatselijk 210 cm zijn.
Grondwerken en terreininrichting			
Algemeen		Rondom de woning	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen;
Aanleg	Grond	Tuin (voorzijde)	De tuin aan de voorzijde van de woning is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw. De grond waarmee de tuin is aangevuld voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. Om de optimale groei van planten in de tuin te garanderen, adviseren wij je om contact op te nemen met een hovenier. De hovenier kan je advies geven over de geschiktheid van de grond en eventuele maatregelen die nodig zijn om de groei van planten te bevorderen.
Bestrating	Betonklinkers	De rijweg, looppaden en opstelplaatsen voor de auto in de stallingruimte	21x10 cm conform tekening.
	Betonklinkers	Entree-pad naar voordeur	Betonklinkers 21x10 cm conform tekening.
	Betonklinkers	Terras begane grond voortuin	Betonklinkers 21x10 cm conform tekening.
	Betontegels	Terras 1 ^e verdieping (dek-tuin)	afschot volgend. conform tekening; Op grindbed (split) en een drainageplaat.
	Half-verharding	Gemeenschappelijk daktuin	Olivijn (mineraal dat CO2 uit de atmosfeer onttrekt) op een grindbed (split), substraat laag en drainageplaat voor waterretentie.
	Betontegels	Gemeenschappelijke daktuin	Staptegels ter plaatse van de beplanting op de gezamenlijke daktuin zoals aangegeven op de overzichtsplattegrond 1 ^e verdieping;
Gesloten bodembron	Bodemlus (kunststof)	In achtertuin, voortuin of onder woning	Om de warmte uit de bodem te halen wordt er in basis één grondboring per woning uitgevoerd waarin een verticale gesloten bodemlus ten behoeve van het warmtepompsysteem in de woning wordt 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 de woning en is vastgesteld in een project specifiek onderzoek.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Riolering			
Systeem	kunststof buizen	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten. Het regenwater van het dak van de woning zal worden opgevangen en vastgehouden in een zgn. retentie laag op het gezamenlijke dak t.b.v. de beplanting;
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken.
Riolering stallingruimte	Kunststof	Gemeenschappelijk rijweg stallingsgarage volgens tekening	Riolering voorzien van afvoer putten aangesloten op hoofdriool in de straat.
Drainage buis	Geribbelde geperforeerde kunststof buis met gerecyclede polypropreen omhulling in grof zand strook gelegd	1 streng in de lengte van het woningblok onder de fundering door	Aangesloten op het hoofdriool in de straat en voorzien van terugslagklep.
Erfafscheiding (voorzijde woning)			
Algemeen	Houten perkoenpaaltjes	Tuin (voorzijde woning)	Perkoenpaaltjes ter markering van de tuingrenzen. Tussen de tuinen onderling waar geen andere erfafscheiding wordt aangebracht.
Groenvoorziening	Ligusterhaag	Op de erfgrans en overgang naar het openbaar gebied	Hagen (Liguster) hoog circa 60 cm conform tekening. Met uitzondering van de bouwnummers 186, 187, 188, 197, 198, 199 en 200
Tuinmuur	Baksteen met betonnen afdekplaat en pergola balken.	Volgens tekening	Erfafscheiding/ tuinmuur circa 230 cm hoog, aan de voorzijde van de woning, tussen de woningen bouwnummers 177-178, 178-179 en 179-180, tussen deze tuinmuren worden balken geplaatst t.b.v. begroeiing (pergola).
Tuinmuur	Baksteen met betonnen afdekplaat.	Volgens tekening	Erfafscheiding/ tuinmuur circa 60 cm hoog met betonnen afdekplaat tussen de woningen bouwnummers 186-187, 187-188, 197-198, 199-200 en op de hoek van bouwnummer 186, 192, 193 en 204
Bankje	Houten zitelement op stalen kokertjes	Volgens tekening	Zitelementen/ bankjes onder het raam bij bouwnummers 189, 190, 191, 192 193, 194, 195 en 196.
Bankje	Houten op stalen kokertjes	Volgens tekening	Zitelementen/ bankjes bij gemetselde tussenpenant/erfafscheiding bouwnummers 177, 178, 179 en 180
Erfafscheiding (1^e verdieping achterzijde woning)			
Pergola	Hout	Daktuin	Bij de bouwnummer 173 t/m 176 en 181 t/m 185 wordt een pergola t.b.v. begroeiing aangebracht conform tekening.
Privacy-scher	Hout	Daktuin	Tussen de terrassen op de daktuin word tegen de achtergevel een houten privacy scherm geplaatst hoog circa 1,6 m1 en lang ca. 1,5 m1
Groenvoorziening	Hedera groeischerm haag	Volgens tekening	Erfafscheiding tussen de privéterrassen circa 1,4 m1 hoog.
Groenvoorziening	Ligusterhaag	Volgens tekening	Erfafscheiding tussen het privéterras en de gezamenlijke daktuin circa 1.2 m hoog.
Hekwerk	Metaal	Hekwerk rondom opening in het dek boven.	Metalen hekwerk in kleur langs de opening in het dek.
Groenvoorziening	Beplanting en heesters	Volgens tekening	Inrichting gezamenlijk deel van de daktuin op het dak van de stallingruimte. Met substraat laag, drainageplaat en worteldoek
Berging bouwnummers 186, 192 en 204 in de stallingsruimte onder het dek.			
Fundering	Betonbalken op palen		
Begane grondvloer	Beton niet nader afgewerkt	Begane grond	In het werk gestorte of geprefabriceerde betonvloer.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Tussenwand stallinggarage - woning	Kalkzandsteen binnen spouwblad met isolatie en metselwerk	Tussenwand tussen de berging en de woning	Zichtzijde in de berging schoon metselwerk
Buitenwanden	Beton / metselwerk	Wanden	On-geïsoleerd metselwerk.
Dak	Betonvloer dek gezamenlijke daktuin met dakbedekking en terras afwerking.	Plat dak	On-geïsoleerde betonconstructie
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn + deur	Volgens tekening	Deur voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning.
Ventilatie	Aluminium / open stootvoegen	Volgens tekening	De berging wordt voorzien van ventilatie roosters en/of open gewerkte stootvoegen t.b.v. natuurlijke ventilatie.
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens BBL regen werend uitgevoerd.			
Berging overige bouwnummers			
De berging van de woningen met uitzondering van de bouwnummers 186, 192 en 204 zijn opgenomen in de woning op de begane grond met een toegang vanuit de stallingsgarage. Deze ruimte valt binnen de thermische schil (geïsoleerde ruimte) van de woning. Een en ander zoals aangegeven op tekening. In de berging zijn tevens de technische installatie (Warmtepomp en WTW-unit) en de wasmachine/ wasdroger opstelplaats opgenomen.			
Stallingsruimte/ -garage			
Fundering	Beton	Onder de draagconstructie van het dek	Funderingsstroken / funderingsbalken of poeren op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur.
Begane grondvloer	Beton / betonklinkers op zand	Volgens tekening	In het werk gestorte of geprefabriceerde betonvloer ter plaatse van de technische ruimten en berging links en rechts van de inrit van de stallingruimte. De rijweg en parkeerplaatsen worden bestraat met betonklinkers.
Tussenwand Stallinggarage - woning	Kalkzandsteen spouwblad met isolatie en metselwerk	Tussenwand tussen de stallingsgarage en de woning	Zichtzijde in de stalling schoon metselwerk met boven de deur naar de woning een betonband.
Buitenwanden	Metselwerk	Wanden	On-geïsoleerd metselwerk met en zonder dragende betonnen wand.
Dak	Betonvloer dek gezamenlijke daktuin met dakbedekking en dakafwerking.	Plat dak	On-geïsoleerde betonconstructie
Toegang stallingruimte/ -garage	Metalen hekwerk met loopdeur elektrisch bediend met handzender	Volgens tekening	Speedgate met loopdeur in kleur conform opgave architect. Voorzien van afstand bediening voor het openen via handzender. Per parkeerplaats wordt één handzender verstrekt.
Ventilatie	Metaal		De stallingsgarage wordt op natuurlijke wijze geventileerd, van voldoende capaciteit i.v.m. opstelplaats motorvoertuigen, door openingen in de gevel en het dek. De natuurlijke ventilatie wordt ondersteund door stuwdrukventilatoren. De stuwdruk-ventilatoren worden door CO/LPG-detectie aangestuurd.
Brandcompartimentering	Brandwand kalkzandsteen en Branddoekdeur op besturingskast (aansturing via brandmeldinstallatie).	Volgens tekening	Brandwand in het midden van de stallingsgarage met aan beide zijde ter plaatse van looppaden voorzien van zelfsluitende deur.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Installaties	- verlichting - Stuwdruk ventilatoren; - CO/LPG-detectiesysteem - Ontruimingsinstallatie v.z.v. Slow Whoops, flitslichten en tekst bordjes "Verlaat de garage...". - Regelkast.	Volgens tekening	Algemene installaties in gemeenschappelijke stallingsgarage onder het dak cq de binnentuin.
De garage is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtinhoud wisselt. Deze ruimte is volgens BBL regenwerend uitgevoerd.			
Fundering en vloeren woningen			
Fundering	Beton	In de grond	Funderingsstroken / funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur.
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer, isolatiewaarde; standaard $R_c = 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per/m ² berekend.
Vloerluik	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op verkooptekening is indicatief)	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en tweede verdieping	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.
Dakvloer	Beton	Dakvloer	Breedplaatvloer, v-naden aan onderzijde blijven in het zicht.
Gevels, binnenwanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevel	Volgens kleur- en materiaalstaat. Isolatiewaarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Het metselwerk is niet geschikt voor bevestiging van iedere willekeurige zonwering.
Stalen gevellaten	Verzinkt en in kleur gecoat	Boven de raam- en deurkozijnen in de gevel	In het metselwerk
Binnen-spouwblad	Kalkzandsteen	Voor- en achtergevel	De binnen-spouwbladen van de woning aan de voor- en achtergevel zijn van kalkzandsteen 100 mm dik. Boven de kozijnen, tot het plafond, wordt afgetimmerd met gipsplaten;
Woning-scheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden	De woning-scheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve wand 300 mm dik.
Binnen-spouwblad kopgevelwanden	Kalkzandsteen	Eindwanden kopgevels	De binnen-spouwbladen van de woning aan de kopgevels zijn van kalkzandsteen 150 mm dik.
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden op de begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm
Platte daken			
Plat dak	Baanvormige dakbedekking van bitumen op isolatie onder afschot naar de hemelwaterafvoer aan de achtergevelzijde van de woning	Dak van de woning	Voorzien van grind, dak doorvoeren en dakrand afwerking met betonnen afdekplaten op dakopstand metselwerk. Isolatiewaarde platte dak $R_c = 7,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
PV-panelen	PV-panelen	Volgens tekening	De PV panelen maken onderdeel uit van het energie systeem (separaat af te sluiten contract met HeZon BV)
Toegankelijkheid plat dak	Geen aanvullende voorzieningen opgenomen		Het platte dak is niet vanuit de woning zelf te bereiken. Deze is vanaf het dek / terras boven de stallingruimte met een ladder bereikbaar. Hierbij dienen de benodigde veiligheidsvoorzieningen voor het veilig uitvoeren van (onderhouds-) werkzaamheden in acht genomen te worden, zoals bijvoorbeeld aanlijn beveiliging of dakrandbeveiliging.
Gevelopeningen			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Voor- en achtergevel	Buitenzijde en binnenzijde standaard 45gr-verbindingen en glad van structuur. De kleur van de buitenzijde van het kozijn volgens kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van het kozijn in de woning is wit.
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Hardhout	(Voor-)deurkozijnen en deuren begane grond	De woningtoegangskozijnen en -deuren zijn van hout.
Dorpels	Kunststeen / Kunststof / Aluminium	Onder de buitendeuren	
Buitendeur	Samengestelde geïsoleerde houten deur	Woning-entree deur	Inclusief briefplaat, weldorpel, garnituur en isolatieglas. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Geveldragers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmercomposiet Bianco-C	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer	Borstwering badkamer mee betegeld.
Raamdorpels	Beton	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Beton niet nader afgewerkt.
Binnen kozijnen en -deuren			
Binnen kozijnen	Staal, opdek (wit) met bovenlicht	Alle binnen kozijnen, m.u.v. het kozijn naar slaapkamer 3. Deze wordt uitgevoerd zonder bovenlicht	Fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, Svedex type Match uitgevoerd met bovenlicht voorzien van helder enkel glas (m.u.v. Slaapkamer 3).
Binnen kozijnen	Lakboardpaneel	Meterkast, trapkast (optioneel) en techniek ruimte	Bovenlicht met dicht lakboard paneel
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke opdekdeur.	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdekdeur. De meterkast is indien noodzakelijk voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatioerooster bovenin de deur. Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere binnendeuren via Svedex deurentool. Nadere informatie hierover kun je vinden in de kopershandleiding en op het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl.
Deurkrukken	Metaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden.
Binnendeurbeslag	Metaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
Hang- en sluitwerk			
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	Voordeur, terrasdeur en achter-/ bergingsdeur vanuit de stalingsruimte	Inbraak vertragend, weerstandsklasse 2
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen / Draairamen	inbraak vertragend, weerstandsklasse 2

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Trappen			
Vaste trap	Vurenhout	van Begane grond naar 1 ^e verdieping	Open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt. Trap wordt afgewerkt conform 'schilderwerk'.
Vaste trap	Vurenhout	van 1 ^e naar 2 ^e verdieping	Open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt. Trap wordt afgewerkt conform 'schilderwerk'.
Lepe hoeken (indien aangegeven op tekening)	MDF	Conform tekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', geschilderd conform 'schilderwerk'.
Traphek/ balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Trap en trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen. Traphek wordt afgewerkt conform 'schilderwerk'.
Leuning	Hardhout	langs trap	Gelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht.
Beglazing			
Bovenlichten	Glas	Bovenlichten binnen-kozijnen	Enkel glas; met uitzondering van de meterkast en technische ruimte op de 1 ^e verdieping (dicht paneel). Slaapkamer 3 wordt uitgevoerd zonder bovenlicht. Zie ook onderdeel binnen kozijnen en -deuren
Beglazing woning	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR++ isolatieglas. Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheids- en/of zonwerende beglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheids-/zonwerende beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
Vloerafwerking			
Afwerkvloer	Gehechte dekvloer zandcement of anhydriet dekvloer.	Begane grond, eerste en tweede verdieping	De woning is voorzien van een afwerkvloer op de constructieve systeem betonvloer. In de meterkast en buitenberging 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. We gaan uit van een vloerafwerking door de koper aangebracht van 15 mm. Het aanbrengen van een dikke vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.			
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	Conform tegelwerk Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in deze TO). T.p.v. de douchehoek worden tegels onder afschot gelegd richting de douchegoot.
Je dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of draingoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij je dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Binnenwandafwerking			
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 deze norm zijn oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is geschikt voor dik behang en niet geschikt voor sauswerk en het direct aanbrengen van dunner (renovlies) behang. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	Conform tegelwerk Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte conform 'staat van afwerking'
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	Conform tegelwerk Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) - hoogte conform 'staat van afwerking'
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Toilet en badkamer. Boven de wandtegels tot het plafond.	
Plafondafwerking			
Spuitswerk	Wit structuur spuitswerk	Alle betonplafonds, met uitzondering van meterkast	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.			
Diverse afwerkingen			
Trapgatafwerking	Multiplex	Trapgat	Geschilderd
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet
Schilderwerk			
Watergedragen	Acrylaatverf	Binnenzijde houten gevelkozijnen, -deuren, en aftimmeringen, traphek / trapboom / beplating lepe hoeken trap	Volgens kleur- en materiaalstaat. De traptreden worden niet afgeschilderd (alleen voorzien van grondverf). Alle trapbomen, traphekken en eventueel aangebrachte lepe hoeken worden geschilderd.
Oliegedragen	Alkydverf	Buitenzijde houten gevelkozijnen en aftimmeringen buiten	Volgens kleur- en materiaalstaat.
Keukeninrichting			
Keuken	Exclusief		Aansluitingen conform 0-tekening / verkooptekening.
Goten en hemelwaterafvoeren			
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Conform tekening	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het waterretentiesysteem op de daktuin;
Waterinstallatie			
Tappunten koudwater	Kunststof en koper waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, wastafel en wasmachine	In de keuken worden de waterleidingen voorzien van aftapkraantje.
Tappunten warmwater	Kunststof en koper waterleiding	Keuken, douche en wastafel in badkamer	In de keuken worden de waterleidingen voorzien van aftapkraantje.
De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Sanitair			
Wasmachine en wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Begane grond	Wasmachinekraan in de (binnen-)berging op de begane grond. Afvoer voorzien van T-stuk ten behoeve van afvoer droger.
Toilet begane grond	Conform sanitair lijst	Conform verkooptekening	Conform sanitair lijst Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) (of type concretiseren indien mogelijk).
Badkamer	Conform sanitair lijst	Conform verkooptekening	Conform sanitair lijst Elite versie 2025 (zie factsheet verderop in TO) (of type concretiseren indien mogelijk).

Verwarmingsinstallatie individuele bodemwarmtepomp

De energievoorziening voorziet jouw woning op een duurzame wijze van verwarming, koeling en warm tapwater. De energievoorziening bestaat in hoofdzaak uit de bodembron, de warmtepomp, het afgiftesysteem, de regeltechniek en zonnepanelen. Specifieke handleiding van de betreffende apparatuur wordt ten tijde van oplevering verstrekt. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK. Deze individuele energievoorziening kan gehuurd of gekocht worden van HeZon.

DE BODEMBRON

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

DE WARMTEPOMP

Voor de opwekking van de benodigde warmte, warm tapwater en koude in jouw woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. De voorziening 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. Jouw woning is via de vloerverwarming voorzien van comfortkoeling, dit is geen airco, maar daarmee kan de woning in de zomer een aantal graden gekoeld worden ten opzichte van de buitentemperatuur. Of dit daadwerkelijk het geval is, is afhankelijk van hoe je 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 dat de woning hierdoor ook koelt.

HET AFGIFTESYSTEEM (VLOERVERWARMING EN VLOERKOELING)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Met een bodemwarmtepomp 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 er niet alleen omwille van comfort, maar dient ook om in de wintermaanden 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. De koeling werkt niet als een airco, maar daarmee kan de woning in de zomer een aantal graden gekoeld worden ten opzichte van de buitentemperatuur.

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 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 $rc=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd jouw leverancier of het product geschikt is voor de vloerverwarming- dan wel vloerkoeling. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

ELECTRISCHE HANDDOEKRADIATOR

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan je met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator is 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 boilervat 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 een RuimteBedienEenheid (RBE) geplaatst, het lijkt op een kamerthermostaat. 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. Je 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 de energievoorziening automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Vervolg Verwarmingsinstallatie individuele bodemwarmtepomp			
De mogelijkheid bestaat dat de door jouw 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(-en) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen ervoor 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 deze energievoorziening dan met de verwarming middels radiatoren. De warmtepomp biedt het optimale rendement indien je de gewenste temperatuur in de woning constant houdt. RUIMTEBEDIENENHEID IN DE SLAAPKAMERS Met de RuimteBedienEenheid (RBE) kan je de temperatuur in een slaapkamer hoger en lager instellen. De RBE stuurt de warmtepomp en 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 kamer te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de door jou ingestelde temperatuur op de thermostaat 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 (-en) 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. OPWEK ZONNEPANELEN Onderdeel van de energievoorziening zijn zonnepanelen op het dak van de woning. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer, die wordt aangesloten op de meterkast van de woning. Deze zonnepanelen wekken met de zon elektriciteit op voor je woning. Wanneer de zon schijnt, en de zonnepanelen elektriciteit opwekken en je verbruikt elektriciteit hoef je geen elektriciteit kopen van jouw elektriciteitsleverancier. HET HUREN OF KOPEN VAN DE DUURZAME ENERGIEVOORZIENING HeZon verzorgt de energievoorziening. Deze kun je van ons huren of kopen. Als je ervoor kiest om te huren dan huur je de energievoorziening (in principe) voor 15 jaar. Mocht je op een later moment de energievoorziening alsnog willen kopen, dan kan dat na het eerste jaar huur. Bij huur word je voor een maandelijks bedrag volledig ontzorgd; wij monitoren, onderhouden, repareren en vervangingen onderdelen als dat nodig is. Het is ook mogelijk de energievoorziening te kopen. Dan wordt de energievoorziening jouw eigendom en dien je zelf het onderhoud te verzorgen. Het eerste jaar onderhoud zit bij koop van de warmtepomp inbegrepen. Daarna krijg je van ons een aanbod om de onderhoudsovereenkomst te verlengen. De keuze voor om te huren of te kopen maak je bij het tekenen van de Koop-Aanneemovereenkomst. Wat de voorkeur heeft, kopen of huren, zal voor iedereen anders zijn en afhankelijk zijn van de persoonlijke wensen. Bekijk de (financiële) verschillen tussen de koop- en huurvariant goed en stem het ook af met je eventuele hypotheekverstrekker. Als je ervoor kiest om de energievoorziening te huren, is het goed te weten dat er een opstalrecht wordt gevestigd ten gunste van HeZon B.V. om het eigendom van de energievoorziening voor te behouden. De kosten voor huur of koop van de bron met individuele warmte pompinstallatie zijn niet inbegrepen in de VON-prijs. Hiervoor sluit je een separaat contract met de aanbieder van dit duurzame energiesysteem.			
Ventilatie- en luchtbehandeling			
Ventilatievoorziening(mechanische toevoer en afvoer)	Gebalanceerd ventilatie unit met WTW (Warmte Terug Winsysteem)	Berging begane grond	De warmte terugwin unit is een ventilator van het fabricaat Zehnder of gelijkwaardig met voldoende capaciteit voor je woning. Door de motor in de unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit de woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd.
Afzuigventielen	Ronde instelbare Afvoerroosters	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de afzuig-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap of een motor loze afzuigkap. Het kanaal waar de lucht wordt uitgeblazen is op het dak geplaatst.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Inblaasventielen	Ronde instelbare toevoerroosters	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Het kanaal voor de aanzuig van de buitenlucht is in de achtergevel op de eerste verdieping geplaatst met een rooster / ventilatiekap in het metselwerk zoals op tekening aangegeven.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / Keuken	CO2 gestuurde regeling (automatisch) en een handmatige regeling, waarmee je de ventilatie naar wens kunt aanpassen. Dit kan handig zijn bij extra activiteiten die meer ventilatie vereisen, zoals koken of douchen. Plaats: in de woonkamer zoals aangegeven op tekening.
	Tijd-/ pulsschakelaar	Badkamer	Batterij gevoed (onbedraad).
Ventilatie garage	Via gat in het dek en de speedgate met loopdeur	Gevel / dak	Een stallingruimte voor motorvoertuigen heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte.
Elektra			
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars voorzien van 5 groepen en 1 aardlekschakelaar voor de PV-panelen.
Schakelmateriaal	Busch balance SI alpinwit o.g.	Conform tekening	Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 120 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 Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst?
Deurbel	Kunststof	Conform tekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Rookmelders		Conform tekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.
Buitenlichtpunt		Voordeur, terrasdeur 1 ^e verdieping en deur stallingruimte naar de woning begane grond	Bij de voordeur inclusief een armatuur overige buitenlichtpunten worden exclusief verlichtingsarmatuur opgeleverd.
Aansluiting UTP		Woonkamer	UTP-/CAT6-bedraad vanaf de meterkast, standaard afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Loze leiding		Overige slaapkamer conform tekening	Buisleiding on-bedraad conform tekening.
Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
PV-panelen	Glas	Plat dak	Conform tekening. Exacte positie nader te bepalen. Aantal definitief te bepalen aan de hand van de BENG berekening, na definitieve keuze van woonwensen via meer- en minderwerk en de voorwaarden van de leverancier van het energiesysteem voor je woning. De hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op je woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door jou als gebruiker.
De PV-panelen maken onderdeel uit van het energiesysteem voor je woning. De kosten voor huur of koop van de PV-panelen zijn niet inbegrepen in de VON-prijs. Hiervoor sluit je een separaat contract met de aanbieder van dit energiesysteem HeZon. . Heijmans wijst je 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.			
Overige info			
Dilatatie- en knipvoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatie- en knipvoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingwanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatie-/knipvoegen) 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).		
Krimscheurtjes	Er kunnen door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes ontstaan in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, de zogenaamde krimscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht (optie). Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie. <u>Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming</u> Je woning is voorzien van een dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze dekvloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim om de vloerverwarmingsleidingen op te bevestigen en geluidsoverdracht naar de onderliggende ruimte te minimaliseren, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Let erop dat het eventueel benodigd schuren van de dekvloer (afhankelijk van de te kiezen vloerafwerking) in de offerte van je vloerenleverancier zit. Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet te voorkomen is als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren je hier rekening mee te houden bij je keuze voor de vloerafwerking. Indien je kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij je te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht kan 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 m² K/W anders werkt je vloerverwarming niet optimaal. Het kan helpen om de vloerverwarming voor het aanbrengen van de vloerafwerking rustig op te stoken en na enkele dagen weer af te laten koelen. In vaktermen wordt dit vaak een opstookprotocol genoemd. Het uitvoeren van een opstookprotocol geeft echter geen zekerheid dat scheurvorming niet meer zal voorkomen. Heijmans voert géén opstookprotocol uit. Als je vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dien je dit zelf uit te voeren. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.		
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van je woning. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.		
Leidingwerk techniek	In de techniekruimte wordt er ten behoeve van de installaties leidingwerk in het zicht geplaatst. Het verloop en positie is afhankelijk van de technische uitwerking van de installaties.		

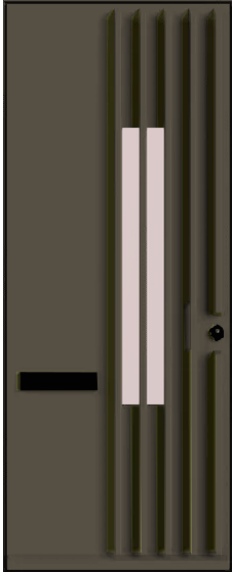
Staat van afwerking woning

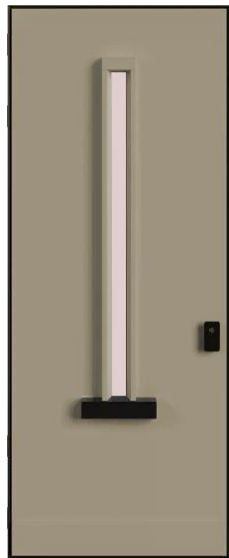
Ruimte	Afwerking			Ruimtetemperatuur
	Vloer	Wand	Plafond	
Entree / hal / overloop (optioneel)	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Vloerverwarming conform bijlage SWK 18 °C
Techniekruiimte/ Berging inpandig	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15 °C
Toilet begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Flex-ruimte begane grond	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Woonkamer	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Keuken	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop (optioneel)	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 1	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 2	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer 3	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C

Staat van afwerking stallinggarage (gezamenlijke ruimten)

Ruimte	Afwerking			Ruimtetemperatuur
	Vloer	Wand	Plafond	
Rijweg en parkeerplaatsen	Betonstraatstenen	metselwerk	Onafgewerkt beton	Onverwarmd
Berging	Beton niet nader afgewerkt	Beton / metselwerk	Onafgewerkt beton	Onverwarmd
Techniek ruimte	Beton niet nader afgewerkt	Beton / metselwerk	Onafgewerkt beton	Onverwarmd

Kleur- en materialen staat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Gevels			
Voor- en achtergevel	Metselwerk	Geel - bruin genuanceerd.	Kleurindicatie: 
Voor- en achtergevel	Voegwerk	Licht grijs-bruin	
Nestkasten diverse	Beton	Grijs	Conform tekening
Kozijnen	Kunststof	Bruin-grijs (buitenzijde) Wit (binnenzijde)	
Kozijnen	Hout	Bruin-grijs (buitenzijde) Wit (binnenzijde)	
Voordeur woning	Hout	Bruin-grijs	t.b.v. bouwnummers 174 t/m 188, 197 t/m 200. indicatie voordeurtype 

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Voordeur woning	Hout	Beige-grijs	t.b.v. bouwnummers 173, 189 t/m 196 en 201 t/m 204 indicatie voordeurtype 
Waterslagen onder kozijn	Beton	Grijs (niet nader afgewerkt beton)	
Panelen tussen of boven kozijnen	Metaal	Bruin-grijs	
Luifel	Metaal	Bruin-grijs	Ter plaatse van bouwnummers 189 t/m 196 en 201 t/m 204
Afdekbanden op metselwerk	Beton	Grijs (niet nader afgewerkt beton)	Ter plaatse van bouwnummers 178 t/m 180
Steenachtige dorpels onder kozijnen (0.a. voordeur)	Kunststeen	Grijs	
Plafonds overstek voordeuren	Plaatmateriaal	Groen-bruin	
Lateien boven kozijnen	Metaal	Groen-bruin	
Frans balkonhekwerk	Metaal	Bruin-grijs	Waar op tekening aangegeven.
Buitentrappen	Beton	Grijs (niet nader afgewerkt beton)	Opgang van straatniveau naar het dek
Trapleuning buitentrap	Metaal	Bruin-grijs	
Kozijnen en deuren algemene ruimten en stallinggarage	Hout	Bruin-grijs	
Toegangspoort (speed-gate) en loopdeur stallinggarage	Metaal	Bruin-grijs	
Hekwerk op dek (rondom opening dek)	Metaal	Bruin grijs	

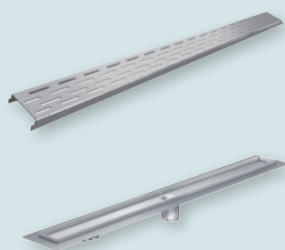
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Interieur woning			
Binnendeuren	Opdekdeuren board met honigraadvulling	Wit	
Binnen kozijnen	Metaal fabrieksmatig gecoat	Wit	
Binnenzijde houten en kunststof kozijnen	Kunststof / hout	Wit	
Binnenzijde deuren	Hout	In kleur buitenzijde	

ELITE sanitair

douchecombinatie

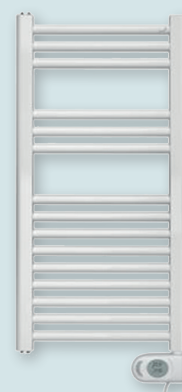


Grohe Tempesta
douchesysteem



Draingoot

radiator



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

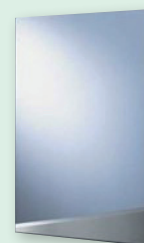
wastafelcombinatie



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



Grohe Eurosmart
wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
60 x 80 cm

ELITE sanitair

wandclosetcombinatie



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



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

fonteincombinatie



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



Grohe Eurostyle Cosmo
fonteinkraan

ELITE tegels

vloertegels 60 x 60 cm



2310-CJ10/R10B
CREME



2310-CJ20/R10B
BEIGE



2310-CJ60/R10B
LICHTGRIJS

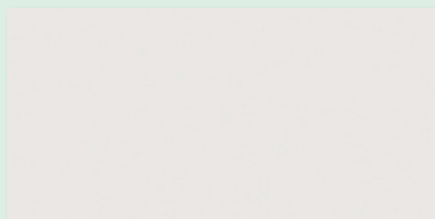


2310-CJ61/R10B
GRIJS

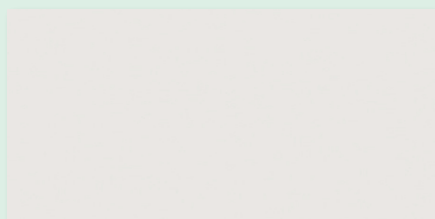


2310-CJ62/R10B
DONKERGRIJS

wandtegels 25 x 50 cm



1560-TW01
MAT WIT



1560-TW02
GLANS WIT

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

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

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

