



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project: **Hink Stap Sprong 9 rijwoningen**



Ontwikkeling: **De Alliantie Ontwikkeling**



Realisatie: **Heijmans Huizen**



Datum: **21 januari 2022**

Versie: **Definitief**

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 kleurenstaat. 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 via het klantplatform [MijnHeijmans.nl](https://mijnheijmans.nl) of via onderstaand adres.

**Correspondentieadres:
Heijmans Huizen B.V.
T.a.v. Sander Wolters
Postbus 259
1270AG Huizen
Tel. 035-5263136**

**Bezoekadres:
Handelsweg 2
1271 EJ Huizen**

Contractstukken

De Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoop- en woonwensstekeningen worden via het klantplatform [MijnHeijmans](https://mijnheijmans.nl) als contractstukken bij de aannemingsovereenkomst (AO) verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie afzuigventielen en rookmelders.

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

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

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

de verkoop- en woonwinstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwinstekeningen 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.

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 via klantplatform MijnHeijmans met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw 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 uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

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

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

Door het toepassen van een

luchtwaterwarmtepomp met koeling is deze TOjuli-berekening komen te vervallen.

Energielabel / BENG berekening

Heijmans is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren en de mate van zomercomfort (TOjuli) aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald.

De basiswoning (zonder opties) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform Bouwbesluit. De BENG-berekening (incl. opties) moet ook voldoen aan de eisen conform bouwbesluit en is de basis voor het registreren van het energielabel. Keuzes voor bepaalde opties (uitbouw, dakraam, dakkapel, type warmtepomp, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van uw woning. Nadat Verkrijger een keuze heeft gemaakt in de opties aangeboden door Ondernemer zal Ondernemer nogmaals een BENG-berekening maken van de woning. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening gebracht zal worden door Ondernemer ten einde te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit. Ook zou dit ertoe kunnen leiden dat een combinatie van opties niet mogelijk blijkt te zijn.

Indien mogelijk zal Heijmans u (indien volgens de berekening nodig), op basis van de geselecteerde woonwensen, de aanvullende offerte verstrekken voor de benodigde maatregelen om aan BENG te voldoen. De geselecteerde woonwensen zijn dan alleen mogelijk in combinatie met de aanvullende offerte.

Uiteindelijk zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen woonwensen correct worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening ten behoeve van het energielabel wat hoort bij uw woning. Deze ontvangt u van Heijmans bij de oplevering van uw woning.

Mogelijkheden woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via MijnHeijmans). 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, 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 welke u vindt op het klantplatform MijnHeijmans.

Gevolgen woonwensmogelijkheid aanbouw voor de naastgelegen woning

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

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, dan wel een gaashekwerk en groen, een en ander conform de verkooptekening. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

Krijtstreepmethode

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale

oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

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.

SWK

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

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern 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 2020 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules. Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving 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 aan u als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

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

Gelimiteerde garantie- en waarborgregeling

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

Consequenties voor u als koper:
U dient hiervoor de zogeheten "Aanvullende overeenkomst inzake de gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling" voor het vervallen van het betreffende onderdeel naar Heijmans te ondertekenen.

Koopovereenkomst (KO) en Aannemingsovereenkomst (AO)

In de koopovereenkomst zijn de rechten en plichten tussen koper en de Alliantie geregeld. De rechten en plichten tussen koper en ondernemer Heijmans Huizen B.V. zijn geregeld in de aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst en de aannemings-overeenkomst 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 Alliantie. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met Heijmans Huizen B.V.. 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 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 de Alliantie 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 + cai (mits in de wijk aanwezig) ;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief 21% btw

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 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;
- Energielabel;
- Inclusief gemeenteleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kosten van SWK;
- De mee gefinancierde woonwensen;
- Inclusief 21% btw.

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 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 (oplevering). U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele 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. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met uw geldverstrekker.

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

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

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

- de rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Opleveringsprognose

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

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 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 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 oderaannemers 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 MijnHeijmans zullen de data van deze kijkdagen aan u 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, die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvangt u informatie hierover.

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 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 uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract

heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van 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 onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

In het bericht voor de oplevering, 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 de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (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 contractuele garantie

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van zes maanden na oplevering, zoals

bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via mijn.heijmans.nl. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de woonwijzer, die u bij de oplevering van uw woning van Heijmans zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Wet bescherming persoonsgegevens

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

Heijmans Huizen BV
Huizen, 14 januari 2022

Terminologie Bouwbesluit

Ruimtenaam	Terminologie Bouwbesluit
Entreehal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer / keuken	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Berging	Bergruimte
Techniek	Bergruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Zolder	Bergruimte

Technische omschrijving

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
algemeen		rondom de woning	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen
aanleg	grond	tuin	aanvullen met uitkomende grond
bestrating	betontegels	entree pad naar voordeur	40x60 cm conform situatietekening
	betontegels	voordeurplateau 1 x 1 meter	50x50 cm conform situatietekening
Riolering			
uitvoering	kunststof buizen		vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken de riolering van de berging in de achtertuin wordt aangesloten op de riolering van de woning
Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de voor- en achtergevel van de woning geen voorzieningen getroffen om het hemelwater op de eigen grond in de tuin af te voeren. Dit hemelwater mag ook niet geloosd worden op het achterpad of het openbaargebied. U dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de voortuin lopen leidingen van het rioleringsstelsel en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dient u als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.			
Erfafscheiding			
groenvoorziening	beukenhaag	erfafscheidingsvoortuinen en zijtuinen tot voorgevel grenzend aan openbaar gebied + woningscheidend voortuin	circa 0,5 m1 hoog conform situatietekening
groenvoorziening	gaashekwerk met hедера	erfafscheidingsvoortuinen vanaf achtergevel grenzend aan openbaar gebied bij bnr. 1 en 9	verzinkt wapeningstaal + hardhouten palen 7x7 cm circa 1,8 m1 hoog en hедера van circa 1 meter hoog conform situatietekening
poort	verduurzaamd hout	in gaashekwerk met hедера bij bnr. 1 en 9	conform situatietekening
Berging			
vloer	betonvloer		
wanden	houten stijl en regelwerk	gevel	stijl en regelwerk, buitenwand horizontaal houten gevel delen aangebracht
dak	bitumen		dakrand wordt voorzien van afdekkap
deur/kozijn	hout / glas	volgens tekening	deur met glasopening van gelaagd glas met cilinderslot gelijk sluitend met de woning
Ventilatie	aluminium		de berging wordt voorzien van ventilatieroosters t.b.v. natuurlijke ventilatie
Hemelwaterafvoer	kunststof		
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.			

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Fundering en vloeren			
fundering	beton		funderingsstroken, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur.
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeenvloer, isolatiewaarde: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.
vloerluik	vezelcement plaat	begane grond, entree hal	geïsoleerd luik met ring in een verzinkt stalen matrand; exacte positie kan afwijken ten opzichte van de verkooptekening
verdiepingsvloer	beton	eerste en tweede verdieping	kanaalplaatvloer / leidingplaatvloer, v naden aan onderzijde blijven in het zicht.
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
buitenspouwblad	metselwerk	gevels	volgens kleurenstaat. Isolatie waarde spouwmuur: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
binnenspouwblad	kalkzandsteen	voor- en achtergevel	
woningscheidende wanden	kalkzandsteen	woningscheiding	de woningscheidende wanden zijn ankerloos uitgevoerd
binnenwanden	gasbeton	alle scheidingswanden op de begane grond en eerste verdieping	lichte scheidingswanden, dikte 100 mm en 70mm
luifel	aluminium kader met glazen plaat	boven entreekozijn	volgens kleurenstaat
Hellende daken			
hellend dak	prefab houten dakelementen	kap	binnenzijde onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur spaanplaten. Isolatie waarde dakelement: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
knieschotten	constructief hout	onder hellend dak 2e verdieping	binnenzijde afgewerkt met spaanplaat in bruine of groene kleur voorzien van 1 afschroefbaar luik per zijde.
dakbedekking	dakpannen keramisch	dak	kleur en type conform kleurenstaat
schoorsteen	aluminium	hellend dak	t.b.v. benodigde dakdoorvoeren + buitendeel warmtepomp, exacte positie nader te bepalen
dakramen	houten kanteldakraam	hellende daken conform tekening	kanteldakraam afmeting ca. 55 x 78 cm voorzien van isolatie glas en afgetimmerd met onafgewerkte spaanplaat in bruine of groene kleur afgewerkte spaanplaten exacte positie kan afwijken ten opzichte van de verkooptekening

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Gevelopeningen			
buitenkozijnen, ramen en deuren	hardhout	gevel	volgens kleurenstaat
waterslag	aluminium	onder de ramen	volgens kleurenstaat
deurdorpels	kunststof (of vergelijkbaar)	onder de deuren	
buitendeur (voor deur)	hout geïsoleerd	entree deur	dekkend geschilderd kleur volgens kleurenstaat, incl. briefplaat, weldorpel, garnituur en dubbelglas
buitendeuren (tuindeur)	hout	tuindeur	dekkend geschilderd kleur volgens kleurenstaat, garnituur en dubbelglas
lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen	volgens kleurenstaat
vensterbanken	kunststeen, bianco C	onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer en dakkapellen	
Binnenkozijnen en -deuren			
binnenkozijnen	staal	alle binnenkozijnen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht kozijn technische ruimte 1 ^e verdieping zonder bovenlicht (wand loopt boven kozijn door)
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke deur deurenpakket Svedex Basis	alle binnendeuren incl. deur van de meterkast	uitgevoerd als opdek deur deur technische ruimte 1 ^e verdieping en slaapkamers verzaaid uitgevoerd
deurkrukken	lichtmetaal	binnendeuren	met bijbehorende schilden conform Svedex basis
sluitwerk	metaal en kunststof	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
		meterkast	kastslot
		overige binnendeuren	loopslot
Hang- en sluitwerk			
hang- en sluitwerk deuren	meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	voor deur, terras- / achter deur	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
hang- en sluitwerk ramen	meerpuntssluiting met raamkruk	draai-kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2 (waar nodig)
Trappen			
vaste trap	vurenhout	begane grond naar eerste verdieping	dichte trap
vlizo trap	vurenhout	eerste verdieping naar zolder	exacte positie kan afwijken ten opzichte van de verkooptekening

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
traphek	vurenhout	eerste verdieping	trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek, of een dichte plaat i.v.m. opklimbaarheid.
leuning	hardhout	langs trap	gelakte bruine leuning; langs één zijde aangebracht
Beglazing			
bovenlichten	glas	bovenlichten binnenkozijnen bij meterkast dicht paneel	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.
Binnenwandafwerking			
behangklaar		conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	geschikt om te behangen, niet voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
wandtegels	keramische tegels	toilet	conform tegelwerk Professional versie 2020 (zie factsheet verderop in TO) – hoogte tot 1,2 meter
wandtegels	keramische tegels	badkamer	conform tegelwerk Professional versie 2020 (zie factsheet verderop in TO) - hoogte tot plafond
sputwerk	wit structuur spuitwerk	toilet. Boven de wandtegels tot het plafond.	
Plafondafwerking			
sputwerk	wit structuur spuitwerk	alle betonplafonds	met uitzondering van meterkast en deels in techniek ruimte. v-naden van het betonplafond 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.			
Vloerafwerking			
cementdekvloer	zand- cement	begane grond, eerste en tweede verdieping	niet achter knieschotten
Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entreedeur het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur van circa 3,5 cm, rekening houdend met een vloerafwerking (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnen draaiende entreedeur kan problemen geven met het openen van deze deur.			
vloertegels	keramische tegels	badkamer en toilet	conform tegelwerk Professional versie 2020 (zie factsheet verderop in TO). T.p.v. de douchegoot 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.			
Diverse afwerkingen			
trapgatafwerking	plaatmateriaal	trapgat	geschilderd, kleur conform kleurenstaat
dorpels	holonite of vergelijkbaar	toilet, badkamer	antraciet

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Schilderwerk			
watergedragen	acrylaatverf	binnenzijde gevelkozijnen + aftimmeringen, traphek / trapboom + onderzijde dichte trap begane grond	volgens kleurenstaat - de traptreden en stootborden worden niet geschilderd -de trapbomen, -hekken en -spillen worden geschilderd -de vlizotrap wordt niet geschilderd
oliegedragen	alkydverf	buitenzijde gevelkozijnen	volgens kleurenstaat
Keukeninrichting			
keuken	exclusief		aansluitingen conform nog te maken 0-tekening / verkooptekening
Hemelwaterafvoeren en goten			
hemelwaterafvoeren	kunststof	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering
goot	zink	goten voor- en achtergevel	gemonteerd in metalen beugels aan de dakplaat
Waterinstallatie			
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-garantieregeling genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
Sanitair			
wasmachinekraan en -afvoer		eerste verdieping	
toilet begane grond	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Professional versie 2020 (zie factsheet verderop in TO)
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Professional versie 2020 (zie factsheet verderop in TO)

Verwarmingsinstallatie luchtwater warmtepomp

Voor de opwekking van de benodigde warmte in uw woning wordt gebruik gemaakt van een lucht-warmtepomp EcoForest, type C4 of gelijkwaardig. Deze warmtepomp maakt gebruik van de buitenlucht, middels een ventilator wordt lucht over een platenwisselaar (verdampers) gezogen of geblazen, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Deze energie wordt gebruikt om de woning te verwarmen en zorgt voor warm tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK.

De buitenunit wordt in het schuine dak geplaatst. De globale positie staat weergegeven op de verkooptekening. Via geïsoleerde leidingen, welke op zolder en in de technische ruimte in het zicht aangebracht worden, zal de buitenunit aangesloten worden op de binnenunit in de woning. Het uit de lucht ontstane condenswater wordt via een uitloop aan onderzijde van de buitenunit afgevoerd naar de binnenriolering. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden kan draaien voor de opwekking van warmte (ook voor warmtapwater). De buitenunit op het dak heeft voldoende vrije ruimte nodig om voldoende lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen.

De binnenunit bevindt zich in een technische ruimte in de woning. Het toegevoerde medium vanuit de buitenunit wordt door de binnenunit getransporteerd ten behoeve van opwekking warmtapwater en verwarming vloerverwarming. De warmtapwaterboiler betreft een onderdeel van de binnenunit en vormt zo één geheel. In de zomerperiode is het mogelijk om middels actieve koeling koude op te wekken (hoog temperatuur koelen).

Het afgiftesysteem (vloerverwarming)

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De vloerverwarming / -koeling (topkoeling) geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangelegd. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om een goede warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig effect op de functionaliteit van de vloerverwarming. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/ -bedekking niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert. Positie van verdeler(s) conform verkooptekening

Elektrische handdoekradiator

In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan u met de elektrische radiator snel inspelen op de warmtevraag. De elektrische radiator voorzien van thermostaat wordt snel warm en brengt aanvullend op de vloerverwarmingsleidingen de badkamer op de gewenste temperatuur.

Tapwater

Om voldoende comfort aan warmwater te leveren is de warmtepomp voorzien van een tapwatervat met een netto inhoud van circa 165 liter warm tapwater. Het maximale tapwaterdebiet is 10 liter / minuut, vergelijkbaar met circa maximaal 16 liter / minuut van 38 graden.

Temperatuurregeling

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

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

Na-regeling in slaapkamers

Met de na-regeling kan de temperatuur in een slaapkamer begrensd worden. Middels deze thermostaat kan u bepalen of de vloerverwarming open of dicht staat in de slaapkamers. Bij warmtevraag is altijd de weersafhankelijke regeling bepalend of de warmtepomp warmte levert. 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. De na-regeling zal nabij de lichtschakelaar in de slaapkamer worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling. De onbenoemde ruimte (zolder) is in basis niet voorzien van vloerverwarming, deze is wel als optie mogelijk.

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Ventilatie- en luchtbehandeling			
natuurlijke toevoer	roosters	in bovenrek boven kozijn	zelfregulerende roosters, aantallen volgens ventilatieberekeningen.
mechanische ventilatie	MV unit Zehnder type Comfofan-S of gelijkwaardig	eerste verdieping	CO2-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem
bediening	Automatische bediening	woonkamer	Een CO2 sensor
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 door derden
Elektra			
hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars voorzien van 7 groepen en 1 aardlekschakelaar voor de PV-panelen.
buitenlichtpunt		voordeur	exclusief verlichtingsarmatuur
		achterdeur / zijdeur	exclusief verlichtingsarmatuur
		berging	inclusief verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar
deurbel	kunststof	conform tekening	de woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw bedrukker bij de voordeur, een bel boven de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
rookmelders		conform tekening	aangesloten op de elektrische installatie
schakelmateriaal		conform tekening	Schakelmateriaal en WCD fabricaat Gira Standaard 55 zuiver wit
aansluiting UTP		woonkamer	UTP CAT6e bedraad vanaf de meterkast, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider
aansluiting CAI		woonkamer	CAI-bedraad COAX vanaf de meterkast, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider
loze leidingen		hoofdslaapkamer	buisleiding onbedraad conform tekening
PV-panelen	glas	hellend dak; bovenop de pannen	conform tekening; exacte positie nader te bepalen; serie geschakeld de hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen op de woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door de gebruiker

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.</p> <p>Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).</p>
Krimpscheurtjes	<p>Uw woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer.</p> <p>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.</p> <p>Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren, dan adviseren wij u de cementdekvloer aan te (laten) passen op deze afwerking én gebruik te maken van de door ons aangeboden afbouwoptie “krimwapening opnemen” om de ernst van deze scheurvorming tot een minimum te beperken.</p> <p>Wij adviseren geen gebruik te maken van deze vloerafwerking. In de praktijk blijkt scheurvorming niet te voorkomen.</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.</p> <p>Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</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.</p> <p>De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.</p>

Staat van afwerking

Ruimte	Afwerking			Ruimtetemperatuur
	Vloer	Wand	Plafond	
				CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
Entreehal	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Toilet begane grond	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,2 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	18 °C
Woonkamer / keuken	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Overloop	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Badkamer	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 2	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Techniek	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Berging	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Zolder	Zandcement dekvloer * (behoudens achter knieschot)	Onafgewerkt kalkzandsteen elementen	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. In techniek ruimte rondom leidingwerk wordt beperkt spuitwerk aangebracht en is onafgewerkt beton in het zicht.

Kleurenstaat

Onderdeel	Kleur	Specificatie
Gevels		
gevelbekleding bergingen	natuurlijk	
schoonmetselwerk	beige conform monster	terugliggende voeg
voegwerk	beige	terugliggende voeg
Luifel	grijs	tussen kader glas
Kozijnen, ramen en deuren		
buitenkozijnen	kozijnen lichtgrijs ramen grijs	binnen- en buitenzijde van de kozijnen en ramen
voor- en achterdeur	grijs	buitenzijde van de deur binnenzijde van de deur
bergingskozijn inclusief deur	kozijn lichtgrijs deur grijs	binnen- en buitenzijde van de kozijnen
lateien	grijs	opvang metselwerk boven kozijnen en metselwerk openingen
binnenkozijnen	wit	fabrieksmatig afgelakt
binnendeuren	wit	honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt
vensterbanken	bianco C	
waterslag onder buitenkozijnen	lichtgrijs	
Daken		
hellend dak	grafietgrijs conform monster	
regenwaterafvoer voor- en achtergevel	natuurlijk	ronde buis
dakrand berging	lichtgrijs	
goten	natuurlijk	op stalen gootbeugels
schoorsteen	antraciet	
Schilderwerk		
binnenschilderwerk op hout	wit; buitenkozijnen incl. ramen en deuren conform bovenstaand	watergedragen

PROFESSIONAL sanitair

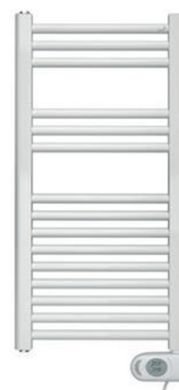
douchecombinatie



Grohe Grotherm 1000
thermostatische
douchemengkraan



Aquaberg vloerput
15 x 15 cm



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

wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 49 cm



Grohe Eurosmart
wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
57 x 40 cm

PROFESSIONAL sanitair

wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
wandcloset O.novo wit
Pack incl. closetzitting
met softclose en quick release



Geberit Sigma 30
wit/glanzend/wit

fonteincombinatie



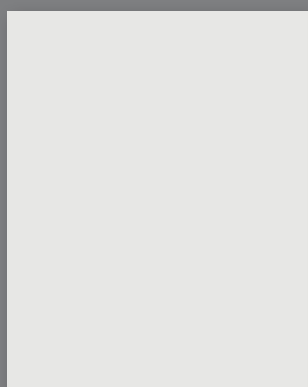
Villeroy & Boch
fontein O.novo wit
met overloop en kraangat
36 x 27,5 xm



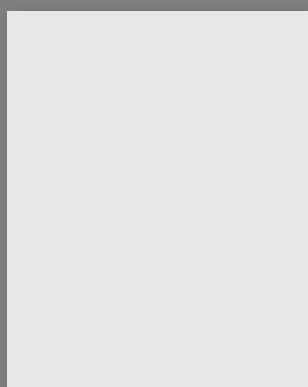
Grohe Universal C
fonteinkraan

PROFESSIONAL tegels

—• wandtegels 20 x 25 cm



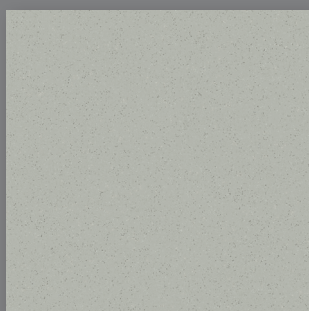
1330 TW01



1330 TW02

PROFESSIONAL tegels

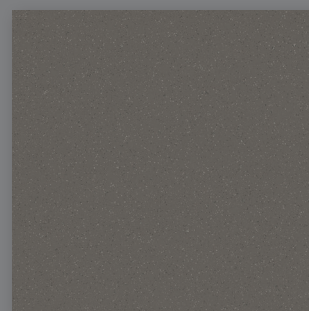
vloertegels 20 x 20 cm



C460



C471



C490

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 wand- en 1 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
 - Wandtegelwerk: wit