



**UITGESPROKEN STADS,
OVERTUIGEND GROEN**



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Tuinwoningen Podium fase 3 • september 2025

Podium

AMERSFOORT

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Tuinwoningen Podium fase 3 • september 2025

Podium

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 technische 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.

Als je na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen hebt, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid je hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform MijnHeijmans.nl of via onderstaand adres.

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 verkoop- en woonwenstekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

CORRESPONDENTIEADRES:

Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. afdeling kopersbegeleiding
Postbus 197
3800 AD Amersfoort

BEZOEKADRES:

Heijmans
Databankweg 28b
3821 AL Amersfoort

DEEL I

ALGEMENE

INFORMATIE

— CONTRACTSTUKKEN

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

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

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

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

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 Mijn.Droomwoning.nl met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

Bij het ontwerpen van jouw woning is veel aandacht besteed aan energiezuinigheid en een prettig binnenklimaat. Hiervoor gelden wettelijke eisen, zoals de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en, indien van toepassing, aanvullende eisen voor zomercomfort.

De energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt in drie BENG-indicatoren:

- › BENG 1: Warmte- en koelbehoefte : Geeft aan hoeveel energie de woning nodig heeft om het hele jaar door een comfortabel binnenklimaat te behouden.
- › BENG 2: Primair fossiel energieverbruik: Meet het gebruik van fossiele energie voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Dit wordt berekend op basis van een gemiddeld huishouden en klimaat.
- › BENG 3: Hernieuwbare energie: Toont in hoeverre de woning zelf in de energiebehoefte voorziet, bijvoorbeeld met zonnepanelen, warmtepompen of zonneboilers.

TOjuli: Oververhittingsrisico: Voor woningen zonder actieve koeling wordt de TOjuli-indicator gebruikt. Deze geeft aan of de woning tijdens warme zomerdagen risico loopt op oververhitting. Het doel is een comfortabel binnenklimaat, ook zonder airconditioning.

Zomercomfort bij actieve koeling: Heeft jouw woning wél een koelsysteem? Dan gelden alsnog aanvullende eisen voor zomercomfort. Deze worden per project beoordeeld, afhankelijk van de gekozen technische oplossingen.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Je wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via Mijn.Droomwoning.nl). 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 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 WOONWENSEN ZOALS AANBOUW)

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

2. ENERGIELABEL / BENG EISEN (VAN TOEPASSING OP WOONWENSEN ZOALS AANBOUW EN EXTRA BADKAMER)

Op basis van de BENG-berekening voor de omgevingsvergunning wordt een voorlopig energielabel afgegeven. Bij de oplevering van de woning ontvang je het definitieve energielabel, dat rekening houdt met eventuele aanpassingen zoals woonwensen. Let op: het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label, afhankelijk van de regelgeving die op dat moment van kracht is.

De basiswoning voldoet, zonder extra woonwensen, volledig aan de BENG-eisen zoals vastgesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Wil je extra woonwensen toevoegen? Houd er dan rekening mee dat dit invloed kan hebben op de BENG-berekening. Als aanpassingen nodig zijn, wordt er een nieuwe berekening gemaakt om te toetsen of de woning nog steeds aan de wettelijke eisen voldoet. Sommige woonwensen vragen namelijk om een aangepaste berekening. In dat geval worden de bijkomende kosten

voor aanvullende bouwkundige maatregelen en de kosten voor de aanvullend benodigde BENG-berekening in rekening gebracht. De gekozen woonwensen worden uiteindelijk verwerkt in de definitieve BENG-berekening, die als basis dient voor het energielabel bij oplevering van de woning.

3. AANVULLENDE BOUWKUNDIGE INFORMATIE WOONWENS AANBOUW

- › Bij de keuze voor een aanbouw worden de woning-scheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven in de woonwensentekeningen behorend bij de aanbouw.
- › De spouwmuurconstructie, buitenmuren en fundering van de aanbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de aanbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de aanbouw, is er sprake van een bebouwing over de erfgrans van de gekochte kavel. Dit geeft geen recht op verrekening.
- › Indien de verkrijgers/bewoners van naast elkaar gelegen kavels beiden kiezen voor dezelfde aanbouw, dan zal de aanbouw op de erfgrans worden gebouwd en wijzigt de respectievelijke tuinbreedte niet.
- › Door het vergroten van de woonruimte zal het energieverbruik toenemen.
- › Het metselwerk boven het achtergevelkozijn van de aanbouw is niet zonder meer geschikt voor het plaatsen van zonwering bijvoorbeeld een uitvalscherp. In de informatiekaart voor zonweringen wordt informatie verstrekt over eventuele mogelijkheden voor het aanbrengen van een zonwering. Wij adviseren deze werkzaamheden te laten uitvoeren door een professioneel bedrijf.
- › Als de naastgelegen woning ook wordt uitgebreid met een aanbouw dan bestaat de mogelijkheid dat de hemelwaterafvoer op een andere positie wordt aangebracht dan de positie op de woonwensentekening.
- › Houdt er rekening mee dat de diepte van de tuin wordt verkleind.

4. AANVULLENDE INFO WOONWENS EXTRA BADKAMER / WASTAFELAANSLUITING / AFGEDOPTE BADAANSLUITING

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 keukenopstelling. Wij bieden daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de koperskeuzelijst om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken 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. Zij zullen een uitnodiging versturen.

Meer informatie over de woonwensen en de procedure staan vermeld in de kopershandleiding welke te vinden is op het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

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 je kavel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van jouw kavel. Voor deze aanbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwing gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrens. De overschrijding van de erfgrens bedraagt circa 300 mm 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 word je hiervoor niet financieel gecompenseerd.

— OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

PARKEERPLAATS

Bij de woning hoort een toegewezen parkeerplaats in de gezamenlijke overdekte stallingsgarage in Podium Veld 2. Deze parkeerplaats dient, ook door opvolgende verkrijgers, in stand gehouden te worden. De afmetingen van de parkeerplaats en rijbanen is conform de NEN2443 (niet-openbare garage).

Bij de parkeerplaatsen is een koperskeuze mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal voor het opladen van elektrische auto's. Voor een nadere toelichting en omschrijving wordt verwezen naar de koperskeuzelijst. In verband met aansluiting op een vlakbandinstallatie neemt de laadsnelheid af wanneer meer dan 8 auto's tegelijk opladen.

HAGENPLAN / ERFAFSCHEIDING

Op de erfgrans met het openbare gebied wordt een haag geplaatst. Langs het achterpad komt een gaashekwerk met Hedera. Beide vallen buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

KRIJSTREEPMETHODE

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 krijstreepmethode 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. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

BEGLAZING

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen', die niet vanuit het BBL 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 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. 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 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 jou 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 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 oplevering/ sleuteloverdracht 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 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.

BORGINGSINSTRUMENT EN KWALITEITSBORGER

De kwaliteit van je woning wordt door Heijmans met een wettelijk goedgekeurd borgingsinstrument van het SWK de Verbeterde Kwaliteitsborging (VKb) in samenwerking met een onafhankelijke partij (de kwaliteitsborger) op de eisen vanuit

het BBL gecontroleerd, waardoor je als koper de zekerheid hebt dat je woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

OPLEVERVOORWAARDEN SANITAIR EN TEGELWERK

Onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is het verplicht om woningen op te leveren met volledig afgevoerd sanitair en tegelwerk, zoals benoemd in het Bbl. Het opleveren van een casco badkamer of toiletruimte is daarom geen mogelijkheid.

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 getekend ontvang je de KAO direct in het klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) de hypotheekstukken door je geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

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 levering-/eigendomsakte;
- > BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- > De kosten van kadastrale inmeting;
- > De grondkosten;
- > De bouwkosten;
- > Het adviseurshonorarium;
- > De verkoopkosten;
- > De gemeentelijke leges;
- > De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, data;
- > De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering voor zover het aanbrengen ervan de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer is;
- > De aanlegkosten voor een externe broninstallatie;
- > Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- > Energielabel;

- › De eventueel mee gefinancierde woonwensen;
- › Kwaliteitsborging.

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;
- › De kosten voor de woonwensen welke niet in de KAO mee gefinancierd zijn;
- › Eventuele onderzoekskosten t.b.v. de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft);
- › Aansluitkosten voor levering van water, elektra, data
- › De aanleg- en aansluitkosten van extra aansluitpunten, de abonnementskosten op het telefoonnet en de data installatie (kabel);
- › 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.

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. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

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 geldgever ontvangt.

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 je facturen. 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 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 geldgever er voor

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.

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 beide partijen.

JE HUIDIGE WONING

Bij verkoop van je huidige woning adviseren wij in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van je huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt 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 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, die je verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvang je informatie hierover.

OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de 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 uw 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 aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen via 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 verantwoordelijkheid 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
- > Tekeningen
- > Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- > Revisie elektra + groepenoverzicht
- > Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- > Verwarming / koeling systeem
- > Temperatuurregeling
- > Ventilatiesysteem
- > Zonnepanelen systeem
- > Rookmelders
- > Warmtepomp / voorraadvat

SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- > Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- > Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- > Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering en toegepaste materialen en installaties ventilatie en verwarming.

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 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 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 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.

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 BETEKEN 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 wordt je verwezen naar EANCo-deboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor je nieuwe woning. Je 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 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 uw 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.

AANSLUITING / LEVERING VAN WARMTE EN KOUDE

Voor de verwarming, koeling en warm tapwater in je woning wordt gebruik gemaakt van een warmte/koude-opslag, een zogenaamd WKO-systeem, met een individuele warmtepomp. Dit systeem maakt gebruik van warmte en koude uit de bodem.

Om gebruik te maken van het WKO-systeem sluit je een verplichte leveringsovereenkomst bronenergiemet HeZon BV. Hiermee wordt de levering van bronwarmte tot in je woning gegarandeerd;

De warmtepomp is onderdeel van de VON-prijs en wordt jouw eigendom. De warmtepomp heeft als doel de bron-energie om te zetten in warm tapwater, warmte en/of koeling. De leveringsovereenkomst teken je separaat met HeZon BV.

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 waarbij de betrokkene koper partij is (de KAO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

DEEL 2

TECHNISCHE INFORMATIE

— **TERMINOLOGIE BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)**

RUIMTENAAM	TERMINOLOGIE BBL
Entree/hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
WP / Techniek / Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

— **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
VLOERPEIL EN VRIJE HOOGTE			
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Amersfoort opgegeven. De hoogteligging varieert per bouwnummer: › bouwnrs 1 t/m 7 en 19: circa 3,32 m¹ boven NAP › bouwnrs 8 t/m 11: circa 3,19 m¹ boven NAP › bouwnrs 12 t/m 18: circa 3,40 m¹ boven NAP
Vrije hoogte		Vrije hoogte onder plafonds en onder de nokgording	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte betonvloer tot aan het betonplafond is op de begane grond: › bouwnrs 1 t/m 7 en 19: circa 3,03 m › bouwnrs 8 t/m 11: circa 3,16 m › bouwnrs 12 t/m 18: circa 2,95 m Op de 1^e, 2^e verdieping (en de 3^e van bnr 7 en 8) is de vrije hoogte circa 2,65 m
GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING			
Eigendomsgrenzen	Er wordt beplanting aangebracht welke door de koper in stand gehouden moet worden, het gaat hierbij om: › beplanting aangebracht in de plantvakken aan de voorgevel bij de bouwnrs 11 t/m 19. › de klimplanten ter plaatse van de staanders van de pergola's van de bouwnrs 1 t/m 7 › de (hoge) hagen ter plaatse van de erfscheiding met het openbaar gebied bij de bouwnummers 1, 8, 11 en 19		

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen		Rondom de woning	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; de koper dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen terrein; dit mag niet geloosd worden op het achterpad. In de tuin lopen leidingen van riolering en nuts; met de aanleg van de tuin moet hier rekening mee gehouden te worden.
Aanleg	Grond	Tuin	De tuin is aangevuld met grond die is ontgraven uit de bouwput. De grond is beoordeeld op geschiktheid voor het doel van woningbouw. De grond waarmee de tuin is aangevuld voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen voor woningbouw. Om de optimale groei van planten in de tuin te garanderen, adviseren wij 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	Betontegels grijs	Voortuin bouwnrs 11 t/m 19	50 x 50 cm conform tekening.
Bestrating	Klinkerbestrating	Voortuin bouwnrs 1 t/m 10 verharding aansluitend op verharding openbaar gebied/erfgrens	Kleur afgestemd op gevelsteen, conform tekening.
	Betontegel grijs	Achterpad	30 x 30 pad, 1,50 breed
	Betontegel grijs	Enkele stategels in de tuin vanaf de achtegevel naar de berging	T.b.v. bereikbaarheid berging / achtergevel. Verder wordt er geen bestrating, terras o.i.d. in de achtertuin aangebracht.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin, onkruid en overig afval, niet te behouden begroeiingen verwijderd.

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.
Uitvoering			Vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstopingsstukken.
Riolering achterpad	Kunststof	Gemeenschappelijk achterpad volgens tekening	Riolering voorzien van afvoer putten aangesloten op hoofdriool in de straat.

Er zijn met uitzondering van de hemelwaterafvoeren in de achtergevel van de woning en bergingen en de eventuele drainagevoorziening onder 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, het openbaargebied of op het drainagesysteem van de woning. Je dient zelf voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater op eigen grond in de aanleg van de tuin. In de tuin en/of onder de woning lopen leidingen van het rioleringssysteem en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Ook hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
ERFAFSCHIEDING			
Algemeen	Houten perkoenpaaltjes	Hoekpunten tuin	Perkoenpaaltjes ter markering van de tuingrenzen. Tussen de tuinen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht.
Hekwerk	Hout / staal	Erfafscheiding grenzend aan het achterpad Poort ter plaatse van achterpad	Hardhouten palen waartussen een gegalvaniseerd hekwerk van 180 cm hoog komt. Tegen het hekwerk worden hедера stekken van circa 60 cm hoog geplant. De erfafscheiding tussen de woningen dien je zelf (in overleg met de burens) aan te schaffen.
Tuinmuur	Stenen erfafscheiding, steen gelijk aan woning	Bij bouwnrs 1, 7, 11 en 19	Volgens tekening, structuur van kolommen en liggers opgebouwd uit prefab elementen met steenstrips in staand verband.
Groenvoorziening	Heesters, boom, vaste planten	Voorgevel in het plantvak bouwnrs 11 t/m 19	Diverse soorten, verschillend per plantvak.
	Klimplanten	Voorgevel t.p.v. de staanders van de pergola bouwnrs 1 t/m 7	Verschillende soorten.
Groenvoorziening	Haag (kant en klaar) ca 180 – 200 cm hoog	Erfgrens bouwnrs 1, 7, 11 en 19	Verschillende soorten (1 soort per woning, beuk of liguster)
BERGING			
Begane grondvloer	Betonvloer	Begane grond	Prefab betonvloer op / zandpakket.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	Stijl- en regelwerk van verduurzaamd vurenhout aan beide zijden bekleed met OSB platen.
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Wanden	Ongeïsoleerd stijl en regelwerk van verduurzaamd vurenhout geplaatst op fundering / betonvloer. Buitenwand verduurzaamd houten delen, horizontaal plankeffect.
Dak	Sedummix (groen dak)	Platte dak	Ongeïsoleerd houten dakje voorzien van EPDM dakbedekking, drainage en een sedummix. Dakrand voorzien van Sendzimir afdekkap (wit)
Deur/kozijn	Hardhouten kozijn + deur met glasopening	Volgens tekening	Deur met glasopening met enkele matte beglazing voorzien van cilinderslot gelijksluitend met de woning.
Ventilatie	Aluminium		De berging wordt voorzien van ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke ventilatie.
De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochthuishouding wisselt. Deze ruimte is volgens BBL regenwerend uitgevoerd.			
STALLINGSGARAGE GELEGEN IN PODIUM VELD 2			
Vloer	Klinkerbestrating	Rijbanen, loopzones en parkeerplaatsen	Rijbaan, grijs in keperverband; Loopzones, grijs in elleboogverband; Parkeerplaats, zwart in elleboogverband.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Kolommen	Beton	Conform verkooptekening	Kolommen staan op betonnen funderingen en palen.
Plafond	Stalen liggers en betonnen vloerelementen		Aan het plafond lopen leidingen en kabels in het zicht.
	Geïsoleerde houtwolcement bekleding	Plafond, daar waar benodigd	Isolatiewaarde: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Kleur is naturel.
Parkeerplaatsen		Conform verkooptekening	De woningen krijgen een toegewezen, vaste parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen in deze stallingsgarage zijn voor bewoners van de Podium Veld 2. Deze zijn ook toegewezen.
Ventilatie			Ventilatie van de stallingsgarage is door middel van natuurlijke ventilatie, aangevuld met enkele stuwdrukventilatoren.
In- en uitrit voertuigen	Speedgate	Conform verkooptekening	Toegang naar de stallingsgarage middels een afstandsbediening, 1 stuk per parkeerplaats.
Toegang voetgangers en fietsers		Conform verkooptekening	Toegang naar de stallingsgarage door middel van een afsluitbare deur.
FUNDERING EN VLOEREN			
Fundering	Beton	In de grond	Funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans.
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 $R_c = 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
Vloerluik	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op verkooptekening is indicatief)	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalvaniseerde 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: $R_c = 5,2 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
Binnenspouwblad	Kalkzandsteen	Voor- en achtergevel	
Stalen gevellateien	Verzinkt en in kleur gepoedercoat	Boven de raam- en deurkozijnen in de gevel	In het metselwerk

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Woningscheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve kalkzandsteen wanden 300 mm dik.
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm
Buitenbetimmering	Verticale verduurzaamde houten delen (Safewood color)	Gevel begane grond en gedeeltelijk 1 ^e verdieping conform tekening	Verticale delen met open voegen, kleur volgens kleur en materiaalstaat..
PLATTE DAKEN			
Plat dak	Voorzien van isolatie en dakbedekking.	Hoofddaken	Voorzien van grind, dakdoorvoeren en installaties. Dakrand afwerking van foliestaalplaat / aluminium daktrimmen. Gemiddelde isolatiewaarde platte dak Rc = 8,0 m² K/W.
Noodoverlopen en spuwers		Dakranden	Daken worden voorzien van de benodigde noodoverlopen.
Aanlijnbeveiliging		Conform verkooptekening	Veiligheidsvoorziening ten behoeve van het betreden van het dak.
GEVELOPENINGEN			
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Gevels conform verkooptekening	Kleur en materiaal conform bijgevoegde matrix. De kleur van de kozijnen is binnen- en buitenzijde hetzelfde. Op de verkooptekeningen staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai-, kiep- en/of draaikiepraam.
Dorpels	Kunststeen / Kunststof	Onder de buitendeuren	
Buitendeur	Samengestelde houten dichte deur	Entreedeur	Inclusief briefplaat, weldorpel en garnituur. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Geveldraggers en lateien	Staal	Opvang metselwerk boven kozijnen	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Vensterbanken	Marmocomposiet Bianco C	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering behoudens badkamer.	Borstwering badkamer mee betegeld.
Raamdorpels	Keramische waterslagen	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	
BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN			
Binnenkozijnen	Staal opdek	Alle binnenkozijnen	Fabrieksmatig afgelakte witte plaatstalen montagekozijnen. Kozijnen op de begane grond zijn uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen op de verdiepingen zijn uitgevoerd met bovenlicht voorzien van enkel glas.
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur.	Alle binnendeuren	Uitgevoerd als opdekdeur. De meterkast voorzien van ventilatierooster. Nadere informatie hierover kan je vinden op klantplatform Mijn.Droomwoning.nl.
Deurkrukken	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
HANG- EN SLUITWERK			
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	Voordeur en terras- / achterdeur	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Kiepramen en draai-kiepramen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
TRAPPEN			
Vaste trap	Vurenhout	van Begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte trap, met afgetimmerde "lepe" hoek (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Vaste trap	Vurenhout	van 1 ^e naar 2 ^e verdieping (resp 3 ^e verd bnr 7 en 8)	Open trap, met afgetimmerde "lepe" hoek (t.b.v. leidingwerk). De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Lepe hoeken	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.
Leuning	Hardhout	langs trap	Gelakte leuning; langs één zijde aangebracht.
BEGLAZING			
Beglazing woning	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR+++ isolatieglas (triple beglazing). Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing 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, en verdiepingen	De woning is voorzien van een afwerkvloer op de constructieve systeem betonvloer. De afwerkvloer is uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 -NEN 2747. Dekvloer wordt, behoudens badkamer en toilet, zwevend uitgevoerd, dat wil zeggen dat er onder de dekvloer een eps isolatielaag wordt aangebracht.
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 dikkere vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.			

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toilet	In de basis is een vloertegel van de Collectie Heijmans Elite opgenomen. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd. Ook is het mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.

De vloertegels worden in recht verband gelegd. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt. Kleur voegwerk vloertegels is grijs.

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.

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 dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor 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	In de basis is een wandtegel van de Collectie Heijmans Elite opgenomen. Hoogte tot circa 1,5 m ¹ hoog.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	In de basis is een wandtegel van de Collectie Heijmans Elite opgenomen. Hoogte tot aan plafond.
			Ook is het eventueel mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.
Sputwerk	Wit structuur spuitwerk	Toilet	Boven de wandtegels tot het plafond.
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruimte	Niet nader afgewerkt		
Plinten		Exclusief	Er worden geen plinten gemonteerd of los geleverd.

PLAFONDAFWERKING

Sputwerk	Wit structuur spuitwerk	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.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
DIVERSE AFWERKINGEN			
Trapgatafwerking	Multiplex	Trapgat	Geschilderd
Dorpels	Kunststeen	Toilet, badkamer	Antraciet
SCHILDERWERK			
Watergedragen	Acrylaatverf	Binnenzijde gevelkozijnen en aftimmeringen, traphek / trapboom / beplating lepe hoeken trap	Volgens kleur- en materiaalstaat. De traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast wordt geschilderd, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.
KEUKENINRICHTING			
Keuken	Exclusief		De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De aansluitpunten worden afgedopt op standaard posities volgens nul- tekening projectleverancier. Eventuele aanpassingen van de aansluitingen gaan via het meer- en minderwerk in overleg met de Kopersbegeider en showroom.
HEMELWATERAFVOEREN			
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Conform tekening	Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof. Kleur volgens Kleur en materiaalstaat.
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 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.
SANITAIR			
Wasmachine en wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	1 x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. Voorzien van een Y-stuk voor de afvoeren van de wasmachine en de wasdroger. 1 x verchroomde koudwater wasmachinekraan.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Toilet en badkamer	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Elite opgenomen.
Het toepassen van snelsluitende kranen kunnen waterslag veroorzaken (denk hierbij aan, douche-, badkranen met druktoetsbediening, éénhendelmengkranen, quookers elektronische vaatwas- of wasmachinekranen, enzovoort). Dit zogenaamde 'slaan' van waterleidingen is niet te voorkomen en kan geen kwaad voor de kraan of installatie. Door deze waar mogelijk rustig te sluiten is het probleem vaak weg of een stuk minder. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.			
VERWARMINGSINSTALLATIE			
Warmtepomp		Conform verkooptekening	Voor de verwarming en koeling en warm tapwater in de woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp met warmte/koude-opslag, een zogenaamd WKO-systeem.
Vloerverwarming	Kunststof	In de dekvloer	Er mag vanwege de aanwezigheid door de hele woning van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.
Verdelers vloerverwarming		Conform verkooptekening	Over de verdelers op de 2 ^e verdieping komt een metalen afwerking, kleur wit. De verdeler op de begane grond is niet voorzien van een afwerking.
Temperatuurregeling In de woonkamer is de kamerthermostaat geplaatst. Deze zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing van de warmtepomp. Je dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op de gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op de gemeten retourwater op de warmtepomp vanuit de vloerverwarming. Dit kan er toe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur. In de zomersituatie zal het systeem automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode. De mogelijkheid bestaat dat de door jou 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 zoninstraling 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 je de gewenste temperatuur in de woning constant houdt (ook 's nachts). Na-regeling in slaapkamers Met de na-regeling kan de temperatuur in een slaapkamer worden aangepast. De na-regeling stuurt de verdeler draadloos aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de door jou ingestelde temperatuur op de na-regeling 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 zoninstraling spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. Positie van de na-regeling zijn aangegeven op de tekeningen. De badkamer is niet voorzien van een na-regeling. Elektrische handdoekradiator In de badkamer waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan met de elektrische handdoekradiator snel worden ingespeeld op de warmtevraag. Afmeting handdoekradiator is ca. 400x800 mm, deze afmeting is gebaseerd op de basis plattegrond van de badkamer. Eventuele aanpassingen van de badkamer kan ervoor zorgen dat de radiator ook aangepast dient te worden om te voldoen aan de temperatuur garantie. Positie conform verkooptekening.			

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING			
Ventilatievoorziening	Wtw unit (Warmte Terug Winsysteem)	Technische ruimte op de 2e verdieping (bnrs. 1 t/m 6) en 9 t/m 19) en op de 3 ^e verdieping (bnrs. 7 en 8).	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. De WTW unit is voorzien van een ingebouwde bypass.
Afzuigventielen	Kunststof	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. Op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Inblaasventielen	Kunststof / Metaal	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen.
Bediening	Hoofdbediening	Conform verkooptekening	Standen schakelaar als hoofdbediening in de keuken. Tevens een extra schakelaar in de badkamer voor het aanzetten van de WTW op hoogste stand.
Algemeen		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoer kanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst.
Luchtkanalen	Metaal	Dak	Vanuit de schacht wordt de luchttoevoer kanaal versleept naar de dakrand aan de achtergevel t.b.v. aanzuiging van verse lucht.
ELEKTRA			
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofd-aansluiting is 3x25A. De meterkast wordt voorzien van de vereiste aardlek-schakelaars / aardlekautomaten en 13 groepen. De groepen zijn voor: > 4 st. t.b.v. algemeen/ lichtgroep > 1 st. t.b.v. elektrische koken 2x230V > 1 st. t.b.v. de wtw installatie > 1 st. t.b.v. elektrische radiator > 1 st. t.b.v. wasmachine > 1 st. t.b.v. wasdroger > 1 st. t.b.v. vaatwasser > 1 st. t.b.v. (combi) oven > 1 st. t.b.v. warmtepomp > 1 st. t.b.v. pv installatie

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Schakelmateriaal	Jung AS 500 kleur wit	Conform tekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de berging. De aansluitpunten bij het kookeiland (waar van toepassing) worden als opbouwmodel uitgevoerd. De positie en hoogte zijn weergegeven op de verkooptekening.
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond, conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.
Aansluitpunten keukeninstallatie		Conform nul- tekening projectleverancier	Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht; ‣ Twee dubbele wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik; ‣ Perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat 2 x 230V; ‣ Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser; ‣ Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven; ‣ Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap; ‣ Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.
Deurbel	RVS beldrukker	Bij de voordeur	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, achterdeur,	Aan de voorgevel wordt een up-down light armatuur aangebracht, achtergevel is exclusief verlichtingsarmatuur.
		Berging	Aan de buitenzijde van de berging een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar (PKVW).
Aansluiting UTP		Woonkamer en slaapkamer 1	UTP CAT6 ^e bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.
Aansluiting CAI		Woonkamer	CAI-bedraad vanaf de meterkast, standaard CAI afgemonteerd, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Aansluiting wasmachine		Technische ruimte, conform verkooptekening	1 x enkele wandcontactdoos
Aansluiting wasdroger		Technische ruimte, conform verkooptekening	1 x enkele wandcontactdoos
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).			
PV-panelen		Op het dak	Conform tekening. Exacte positie nader te bepalen. Aantal op tekening is indicatief, definitief te bepalen aan de hand van de definitieve BENG berekening en na definitieve keuze van woonwensen via meer- en minderwerk. De hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op je woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door jou als gebruiker.
Heijmans wijst je er op dat het kunnen terugleveren 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 terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Heijmans.			
OVERIGE INFO			
Dilatatievoegen	Om scheuren door krimp of uitzetting van de huizen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk, de kalkzandsteenwanden en de lichte scheidingswanden. Dit houdt in dat er verticale naden (dilatatievoegen) voorkomen, die ook in de eindafwerking de bewegingen van de wand moeten kunnen volgen. Hiermee moet rekening worden gehouden met de eindafwerking. Dit geldt ook voor alle horizontale aansluitingen tussen wanden en de plafond(s).		

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Krimpscheurtjes	Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden, plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is ook mogelijk bij de panelen boven de binnenkozijnen zonder bovenlicht. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking voor herstel onder garantie. Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming Je woning is voorzien van een dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeembetonvloer. Tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag isolatie om de geluidsoverdracht naar de onderliggende verdieping te minimaliseren. Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren 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 zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren. Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m² K/W anders werkt uw 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. Houd 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 ruimte techniek 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

RUIMTE	AFWERKING			RUIMTETEMPERATUUR
	VLOER	WAND	PLAFOND	VLOERVERWARMING ZIE BIJLAGE SWK
Entree/hal	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Toilet begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Woonkamer	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Trapkast	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Onderzijde trap wit geground	-
Keuken	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamers	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Technische ruimte / techniek	Zandcement of anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15 °C

Podium

TECHNISCHE OMSCHRIJVING - SEPTEMBER 2025