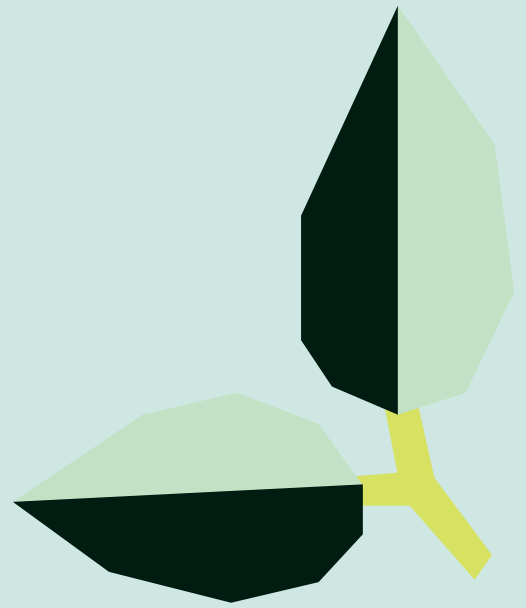




**UITGESPROKEN STADS,  
OVERTUIGEND GROEN**



## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

FlexiHomes Podium fase 2 • november 2024

# PODIUM

**AMERSFOORT**

# Podium

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

FlexiHomes Podium fase 2 • november 2024

### **WAT JE ALS KOPER MOET WETEN**

Voor je ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van jouw 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 de 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 hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen via het klantplatform '[Mijn Droomwoning](#)' 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 woonwinstekeningen, naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit (BBL), met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

### **CORRESPONDENTIEADRES:**

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 woonwstekeningen worden via het klantplatform 'Mijn Droomwoning' 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 en -voorzieningen (bomen, planten etc), 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 woonwstekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en woonwstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

#### STAAT VAN WIJZIGING (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' met je worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

#### ENERGIEPRESTATIE

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van de woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de 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 de 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 de 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.

## ENERGIELABEL / BENG

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

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

De keuzes voor de eventueel door jou gekozen woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij de woning en wat je van Heijmans Vastgoed B.V. in het consumentendossier ontvangt.

## MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Je wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst (via klantplatform 'Mijn Droomwoning'). 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 BBL ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

## SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden je daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan om, via de kopersbegeleider, 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. De individuele wensen met betrekking tot de wijzigingen hierin kun je bespreken met de projectleveranciers, waar men je graag van dienst is bij het samenstellen van het sanitair en tegelwerk in de toiletruimte c.q. badkamer. Je ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie over de woonwensen en procedure staan vermeld in de kopershandleiding welke je vindt op het klantenplatform 'Mijn Droomwoning'.

## OVERIGE PROJECT SPECIFIEKE ZAKEN

### PARKEERPLAATS

Bij de woning hoort een toegewezen parkeerplaats in de gezamenlijke overdekte stallingsgarage. 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).

### GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN

Direct gelegen aan de woonkamer ligt de privétuin, die grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin.

Onder de gemeenschappelijke binnentuin wordt het gebied verstaan, op het niveau van de begane grond en/of eerste verdieping, tussen alle aangrenzende woningen en appartementen. De gemeenschappelijke binnentuin is voor een ieder toegankelijk. In de gemeenschappelijke binnentuin bevinden zich onder andere voetpaden, bomen, grassen, struiken, planten en verlichting e.e.a. conform situatietekening d.d. 29-04-2024.

Tussen de binnentuin op niveau +1 en de daaronder gelegen constructieve vloer van de stallingsgarage bevinden zich ook waterretentiekragen die (tijdelijk) regenwater vasthouden en zorgen voor watervoorziening aan het groen.

### HAGENPLAN / ERFAFSCHIEDING

Hagen vormen de erfafscheiding tussen woningen op de binnentuin en aan de straatzijde. De erfafscheiding naar de gemeenschappelijke binnentuin bestaat uit een pergola en een laag hekje. De erfafscheiding aan de straatzijde wordt uitgevoerd met beplanting, e.e.a. conform de situatietekeningtekening. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

### KRIJTSTREPMETHODE

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

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

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen jou en Heijmans Vastgoed B.V. en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik

gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen jou en Heijmans Vastgoed B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

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

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

#### **GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

De door jou gekochte woning wordt, onder andere, inclusief sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als je 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 jou als koper:

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

#### **KOOP- / AANNEMINGSOVEREENKOMST (KAO)**

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang 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'. 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 de 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.

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

- › De grondkosten;
- › De bouwkosten;
- › Het adviseurshonorarium;
- › De verkoopkosten;
- › De gemeentelijke leges;
- › De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, WKO, CAI en/of glasvezel;
- › Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).
- › Energielabel;
- › De eventueel mee gefinancierde woonwensen.

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

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

#### **LEVERING- / EIGENDOMSAKTE**

De 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.

#### **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 jou 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 de 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 Vastgoed B.V. onderhoudt hierover geen contacten met de geldverstrekker.

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

- › De akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
- › De hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de 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. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt je een bericht via klantplatform 'Mijn Droomwoning' voor de voorschouw en de oplevering van de woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

#### **DE HUIDIGE WONING**

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

Wacht, 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](#)' 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 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 de 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 de woning.

Eén à twee weken voor oplevering zal Heijmans met jou de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan jou 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 klantplatform '[Mijn Droomwoning](#)'. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt.

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

Verklaringen en keuringen

- › Energielabel;
- › Meetrapport mechanische ventilatie.

Tekeningen

- › Bouwkundige tekeningen waarop woonwensen zijn verwerkt;
- › Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen;
- › Revisie elektra + groepenoverzicht;
- › Opdrachtbevestiging woonwensen inclusief bijbehorende tekeningen.

Gebruikshandleidingen

- › Verwarmingssysteem;
- › 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 de woning dient de woning voor jouw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die je in de woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

## AANSLUITING / LEVERING VAN WARMTE EN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in je nieuwe woning, neem je het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee.

Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Indien je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van warmte en elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte.

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

## WAT BETEKENT DIT VOOR JOU?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / word je verwezen naar EANCodeboek.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 het contract hebt omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kan je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw 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 de huidige woning mee naar de nieuwe woning. Let daarbij op dat je in de nieuwe woning geen gaslevering meer nodig hebt. Pas op het moment dat het contract met de huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kan je ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met de 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 de 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 warmtepomp. Dit systeem maakt gebruik van warmte en koude uit de bodem.

Om gebruik te maken van het WKO-systeem en de warmtepomp sluit je twee overeenkomsten af:

- › Een leveringsovereenkomst bronenergie met HeZon BV. Hiermee wordt de levering van bronwarmte tot in je woning gegarandeerd;
- › Een koop- of een huurovereenkomst met HeZon BV. Hiermee verzekert je jezelf van de plaatsing van de warmtepomp in je woning, die de bronenergie omzet in warm tapwater, warmte en/of koeling.

De overeenkomsten dien je tegelijkertijd met het ondertekenen van de KAO van je woning te ondertekenen, zodat je verzekerd bent van een tijdige levering.

## 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 klantplatform '[Mijn Droomwoning](#)'. Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je bij de oplevering van de woning van Heijmans Vastgoed B.V. zult ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

## WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert jouw 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 de 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.

Heijmans Vastgoed B.V.  
Amersfoort, november 2024

## DEEL 2

# TECHNISCHE INFORMATIE

## — TERMINOLOGIE BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)

RUIMTENAAM	TERMINOLOGIE BBL
Entree/hal/ gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Woon- slaapkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Techniekruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

## — TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
<b>GRONDWERKEN EN TERREINRICHTING</b>			
Eigendomsgrenzen			<p>De terrastegels behoren tot de woning van de koper. De overige lagen onder de tegelverharding maken onderdeel uit van de stallingsgarage.</p> <p>De koper dient het oppervlak van het groen van de tuin inclusief de pergola in stand te houden. De koper mag binnen het groenoppervlak van zijn kavel ook andere soorten aanplanten/ wijzigingen in de beplanting aanbrengen met dien verstande dat de haag op de erfafscheiding niet mag worden verwijderd of gewijzigd in andere (haag)plantsoorten.</p> <p>Dit groengedeelte is afgewerkt met een substraatlaag waaronder zich een filtermat bevindt. De bovenzijde van deze filtermat vormt de eigendomsgrens met de koper. De filtermat zelf en de daar onderliggende lagen behoren tot de stallingsgarage. Het is de koper niet toegestaan deze filtermat te verwijderen, te doorsnijden of op andere wijze te beschadigen.</p> <p>Het ophogen van tuin ter plaatse van het groen is niet toestaan. Dit om overschrijding van de maximaal toelaatbare dakbelasting van het dak van de onderliggende stallingsgarage te voorkomen.</p> <p>De koper dient ervoor te zorgen dat de haag op de erfafscheiding wordt gehandhaafd. Het plaatsen van schuttingen of andere "harde" erfafscheidingen is niet toegestaan. Dit om het gewenste uniforme groenbeeld van het complex te waarborgen.</p> <p>De koper dient zorg te dragen voor het onderhoud / het snoeien van de haagdelen binnen zijn kavelgrens. Voor het snoeien gelden de volgende richtlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» De totale minimale breedte waarop de haag moet worden teruggesnoeid is: 0,6 meter</li> <li>» Naast het terras dient de haag te worden teruggesnoeid op een hoogte van 1,8 meter (gemeten vanaf bovenkant terrastegels).</li> </ul> <p>De koper moet de haag tenminste 1x per jaar snoeien, maar mag maximaal 3x per jaar de haag snoeien.</p>

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen		Rondom de woning,	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen; In de achtertuin, onder de tegels en het grondpakket zit een afwateringssysteem. Het afwateringssysteem zorgt voor wateropslag voor de planten. Overtollig water wordt afgevoerd.
		Binnentuin niveau +1,	De constructie is berekend op de toepassing als buitenruimte conform BBL 2024. Het is niet toegestaan om het dakterras zwaarder of anders te belasten dan de uitgangspunten zoals bepaald in het BBL 2024.
Bestrating	Betontegels	Voortuin, conform verkooptekening	Afmeting 50x50 cm, kleur beton grijs
		Achtertuintuin, conform verkooptekening	Afmeting 50x50 cm, kleur beton grijs
	Halfverharding	Gemeenschappelijk tuin op kelderdek	Looppaden conform situatietekening
Opleveren kavel		Achtertuintuin, conform situatietekening	De privé-tuin wordt voorzien van verschillende soorten vaste planten. Aanleg in principe voorafgaand aan oplevering van de woning, mits dit passend is met de relevante plantingsvereisten.
<b>RIOLERING</b>			
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 en ontstoppingsstukken.
Bergingsvoorziening regenwater	Infiltratie kratten	Binnentuin niveau +1	Het regenwater dat op de binnentuin niveau +1 valt komt in de infiltratiekratten terecht. Dit regenwater is voor onder andere de planten op de daktuin. Overtollige regenwater wordt afgevoerd naar de gemeente wadi.
<b>ERFAFSCHIEDING</b>			
Pergola gecombineerd met een hekwerk voorzien van toegangsdeur	Metaal	Achtergevel, conform verkooptekening	Pergola voorzien van beplanting nabij de kolommen. Hekwerk maximaal 1 meter hoog.
Groenvoorziening	Sierappel en Heesters	Voorgevel, in het plantvak	Divers soorten, verschillend per plantvak / woning.
	Rode beuk	Achtergevel, conform verkooptekening	Aanplanthoogte is circa 1,5 meter
<b>STALLINGSGARAGE</b>			
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	Isolatie waarde: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Kleur is naturel.
Parkeerplaatsen		Conform verkooptekening	De woningen met een parkeerplaats in de stallingsgarage krijgen een toegewezen, vaste parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen in deze stallingsgarage zijn voor bewoners van de naastgelegen woningen/appartementen en de toekomstige woningen in Podium Veld 3. 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.
<b>FUNDERING EN VLOEREN</b>			
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 systeembvloer, isolatie waarde; standaard $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .
Vloerluik	Vezelcement plaat	Begane grond, entree hal (positie op verkooptekening is indicatief)	Geïsoleerd luik opgenomen in een 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.
<b>GEVELS, BINNENWANDEN, BUITENBETIMMERINGEN EN GEVELBEKLEDING</b>			
Buitenspouwblad	Metselwerk	Conform verkooptekening	Kleur en metselverband conform bijgevoegde matrix. Isolatie waarde spouwmuur: $R_c = 5,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het metselwerk is niet geschikt voor iedere willekeurige zonwering.
Nestkasten	Vezelbeton	Positie conform verkooptekening	Nestkasten (gierzwaluw / huismus) kleur grijs opgenomen in het metselwerk buitenblad.



ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Doorvalbeveiliging / frans balkonhek	Metaal	Gevels conform verkooptekening	Kleur conform bijgevoegde matrix.
Stalen gevellateien en/of gevel dragers	Verzinkt en gepoedercoat	Boven de raam- en deurkozijnen in de gevel	In het metselwerk, kleur conform bijgevoegde matrix.
Binnenspouwblad	Geïsoleerde houten binnenspouwbladen	Conform verkooptekening ter plaatse van de voor- en achtergevel	Isolatie waarde spouwmuur: Rc = 5,3m²K/W. Afgewerkt met vezelversterkte gipsplaat
	Kalkzandsteen	Conform verkooptekening ter plaatse van achtergevel c.q. berging grenzend aan de parkeergarage	Isolatie waarde spouwmuur: Rc = 5,3m²K/W. Afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbeplating door en door gekleurd, geschroefd aangebracht op een geïsoleerde achterconstructie,
Woningscheidende wanden	Beton	Tussenwanden	De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve betonwand 250 mm dik.
Binnenwanden	Gasbeton	Alle scheidingswanden	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm.
<b>PLATTE DAKEN</b>			
Plat dak	Voorzien van isolatie en dakbedekking	Hoofddaken	Voorzien van grind, dakdoorvoeren en installaties. Dakrand afwerking conform bijgevoegde matrix. Gemiddelde isolatie waarde platte dak Rc = 8,0 m² K/W.
Noodoverlopen en spuwers		Dakranden	Alle daken worden voorzien van een noodoverloop.
Aanlijnbeveiliging		Conform verkooptekening	Veiligheidsvoorziening ten behoeve van het betreden van het dak.
<b>GEVELOPENINGEN</b>			
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- en/of draaikiepraam.
	Aluminium	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- en/of draaikiepraam.
Buitendeur	Aluminium	Entreedeur, uitvoering conform verkooptekening	Kleur en materiaal conform bijgevoegde matrix. Inclusief briefplaat, weldorpel en garnituur. Beglazing conform de verkooptekening Kleur conform bijgevoegde matrix.
Vensterbanken	Marmercomposiet	Onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	Kleur Bianco C.
Raamdorpels/ waterslagen	Aluminium	Onderzijde raamkozijnen buitenzijde	Kleur conform bijgevoegde matrix.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
<b>BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN</b>			
Binnenkozijnen	Staal, opdek	Alle metalen 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.
	Lakboardpaneel	Techniek ruimte	Bovenlicht met een dicht lakboard paneel.
Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakte vlakke deur, opdek	Alle binnendeuren (ook de meterkastdeur)	Uitgevoerd als opdekdeur, kleur wit. De meterkast voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatierooster bovenin de deur. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform 'Mijn Droomwoning'.
Dorpels	Kunststeen	Toiletruimte en badkamer	Kleur antraciet
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende schilden
		Toilet, badkamer	Vrij-bezet slot
		Meterkast	Kastslot
		Overige binnendeuren	Loopsloten
<b>HANG- EN SLUITWERK</b>			
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend	Voordeur, achterdeur naar stallingsgarage en achterdeur naar daktuin	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntssluiting met raamkruk	Draai-kiepramen / draairamen	Inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
<b>TRAPPEN</b>			
Vaste trap	Vurenhout	Van begane grond naar eerste verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk), conform verkooptekening. De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Vaste trap	Vurenhout	Van eerste naar tweede verdieping. Van tweede naar derde verdieping.	Open vurenhouten trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (t.b.v. leidingwerk), conform verkooptekening. De ruimte tussen de trapboom en wand blijft open en wordt niet afgewerkt.
Lepe hoeken	MDF	Conform verkooptekening, waar benodigd	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', wit geschilderd.
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.
Leuning	Hardhout	Langs trap	Langs één zijde aangebracht.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
<b>BEGLAZING</b>			
Beglazing woning	Isolatieglas	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren conform verkooptekening	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.
<b>VLOERAFWERKING</b>			
Dekvloer	Dekvloer	In de gehele woning met uitzondering van de badkamers	De woning is voorzien van een afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Dekvloer wordt, zwevend uitgevoerd, dat wil zeggen dat er onder de dekvloer een eps isolatielaag wordt aangebracht.
		Badkamers, conform verkooptekening	De woning is voorzien van een afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer
Conform het bbl is ter plaatse van de entree deur 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 entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.			
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamers 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 eventueel 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.			
<b>BINNENWANDAFWERKING</b>			
Wandtegels	Keramische tegels	Toilet	In de basis is een wandtegel van de Collectie Heijmans Elite opgenomen Hoogte tot circa 1,5 m <sup>1</sup> hoog.
		Badkamers	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.
De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal). De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip. Kleur voegwerk wandtegels is wit.			
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Toilet	Boven de wandtegels (vanaf circa 1,5 m <sup>1</sup> ) tot het plafond.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Wanden van meterkast, trapkast en techniekruimte	Niet nader afgewerkt		
Overige wanden	Behangklaar	Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauswerk. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
Plinten		Exclusief	Er worden geen plinten gemonteerd of los geleverd.
<b>PLAFONDAFWERKING</b>			
Spuitwerk	Wit structuur spuitwerk	Alle betonplafonds, met uitzondering van meterkast, techniekruimte en stallinggarage.	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.			
<b>SCHILDERWERK</b>			
Trap (dicht)	Watergedragen verf	Van begane grond naar eerste verdieping	Kleur wit. In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De bovenzijde van de treden en stootborden zijn enkel fabrieksmatig gegrond. De onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast, is enkel fabrieksmatig gegrond.
Trap (open)	Watergedragen verf	Van eerste verdieping naar tweede verdieping Van tweede verdieping naar derde verdieping	Kleur wit. In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil worden dekkend afgeschilderd. De treden zijn enkel fabrieksmatig gegrond.
Hekwerken en balustrade	Watergedragen verf		Kleur wit. Fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend geschilderd.
Leuning	Watergedragen verf	Aan muurzijde van de trap	Fabrieksmatig blank afgelakt
Beplating lepe hoeken trap	Watergedragen verf	Aan muurzijde van de trap	Kleur wit. Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
Binnen aftimmering/ houten binnen kozijnen en deuren	Alkydverf en/ of watergedragen verf	Gevelkozijnen en aftimmeringen	Kleur wit. Fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend geschilderd.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
<b>KEUKENINRICHTING</b>			
Keuken(s)	Exclusief	Conform nul-tekening	De woning wordt opgeleverd zonder keuken(s). De aansluitpunten worden afgedopt op standaard posities volgens nul- tekening projectleverancier. Eventuele aanpassingen van de aansluitingen gaan via het meer- en minderwerk.
<b>HEMELWATERAFVOEREN</b>			
Hemelwaterafvoeren		Conform tekening	Kleur en materiaal conform bijgevoegde matrix. Hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; net boven het maaiveld gaat deze over naar kunststof.
<b>WATERINSTALLATIE</b>			
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken (2x), toilet, fontein, douche, wastafel en wasmachine	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de beide keukeninrichtingen, de plaatsmogelijkheid voor de wasmachine. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken (2x), douche en wastafel in badkamer	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp in de woning aangebracht naar de douchehoek, wastafel en de plaats voor de spoelbak van de beide (optionele) keukeninrichtingen. 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.
<b>SANITAIR</b>			
Toilet en badkamers	Conform sanitairlijst	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Elite opgenomen.
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.
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.			

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
<b>VERWARMINGSINSTALLATIE</b>			
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 <sup>e</sup> of 3 <sup>e</sup> verdieping komt een metalen afwerking, kleur wit. De verdeler op de begane grond is niet voorzien van een afwerking.
<b>Temperatuurregeling</b>			
<p>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.</p> <p>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).</p>			
<b>Na-regeling in slaapkamers en keuken</b>			
<p>Met de na-regeling kan de temperatuur in een slaapkamer, woon-slaapkamer en keuken 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 badkamers zijn niet voorzien van een na-regeling.</p>			
<b>Elektrische handdoekradiator</b>			
<p>In de badkamers, waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan met de elektrische handdoekradiator snel worden ingespeeld op de warmtevraag. Afmeting handdoekradiator is ca. 400x900 mm, deze afmeting is gebaseerd op de basis plattegrond van de badkamer. Eventuele aanpassingen van de badkamer(s) kan ervoor zorgen dat de radiator ook aangepast dient te worden om te voldoen aan de temperatuur garantie. Positie conform verkooptekening.</p>			
<b>VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELING</b>			
Ventilatievoorziening	WTW- unit (Warmte Terug Winsysteem)	Conform verkooptekening	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. In de beide badkamers zal een extra schakelaar geplaatst worden voor het aanzetten van de WTW op de hoogste stand.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Afzuig- en inblaasventielen	Kunststof, kleur wit	Conform verkooptekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. De posities van de ventielen kunnen niet worden verplaatst. Op de ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het uitgangspunt is een recirculatiekap.
Bediening	Hoofdbediening	Conform verkooptekening	3 standen schakelaar
Algemeen		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen luchtafvoerkanaal 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.
<b>ELEKTRA</b>			
Hoofdaansluiting			De aansluitwaarde van de hoofdaansluiting is 3x25A*. De meterkast wordt voorzien van 4 aardlekschakelaars, 2 aardlekautomaten en 16 groepen. De groepen zijn voor: 4 st. t.b.v. algemeen/ lichtgroep 2 st. t.b.v. elektrische koken 2x230V 1 st. t.b.v. de wtw installatie 2 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. elektrische oven 1 st. t.b.v. warmtepomp 1 st. t.b.v. pv installatie
*Bij een "regulier" gebruik van de woning zal naar verwachting de 3x25A hoofdaansluiting voldoende zijn. Echter, afhankelijk van het uiteindelijke gebruik van de woning kan het (bij een regelmatige hoge gelijktijdigheidsfactor) wenselijk zijn om de hoofdaansluiting te verzwaren (3x35A). Deze verzwaring is niet opgenomen in de KAO en dien je daarom (t.z.t.) zelf aan te vragen bij de netbeheerder, houd hierbij ook rekening met hogere vastrechtkosten.			
Schakelmateriaal	Jung Kleur wit	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof in standaard wit en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de installatiezone en in de inpandige berging (waar van toepassing). De aansluitpunten bij het kookeiland 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.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Aansluitpunten keukeninstallatie (basis keukenopstelling op de 1 <sup>e</sup> verdieping)		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 op aparte groep t.b.v. oven; » Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap; » Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.
Aansluitpunten 2 <sup>e</sup> keukeninstallatie op de begane grond		Conform verkooptekening	Op de plaats waar de 2 <sup>e</sup> keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht; » Een dubbele wandcontactdoos op circa 1.200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik; » Perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat 2 x 230V; » Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap; » Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast.
Deurbel	Conform bijgevoegde matrix	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker bij de voordeur, een bel nabij de meterkastdeur en een transformator in de meterkast.
Rookmelders		Conform verkooptekening	Aangesloten op de elektrische installatie. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders afgaat.
Buitenlichtpunt		Conform verkoop- tekening, nabij voordeur	Nabij de voordeur wordt een lichtpunt voorzien van een armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de entreehal te bedienen.
		Conform verkoop- tekening, nabij achterdeur stallingsgarage	Nabij de achterdeur ter plaatse van de stallingsgarage wordt een lichtpunt voorzien van een armatuur aangebracht. Deze wordt aangesloten op een schemerschakelaar.
		Conform verkoop- tekening, nabij achtergevel	Nabij de achtergevel wordt een lichtpunt voorzien van een armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
Aansluiting UTP		Woonkamer en slaapkamer 1, conform verkooptekening	UTP CAT6 <sup>e</sup> bedraad vanaf de meterkast, standaard UTP afgemonteerd met een RJ45 stekker e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider.

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Aansluiting CAI		Woonkamer, conform verkooptekening	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.
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 elektro).			
PV-panelen	Op het dak	Conform verkooptekening	Exacte positie nader te bepalen. Aantal conform matrix, 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 jouw woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door jou als gebruiker.

Heijmans wijst je erop 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). De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door diverse leveranciers uitgewerkt en staan daarom ook niet op de verkooptekeningen aangegeven.		
Krimpscheurtjes (1)	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. <b>Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming</b> Jouw 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 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.		

ONDERDEEL	MATERIAAL	POSITIE	OMSCHRIJVING
Krimpscheurtjes (2)			Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m <sup>2</sup> K/W anders werkt de 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 jouw vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dien je dit zelf uit te voeren. Laat u 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 technische ruimten worden 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	VLOER	WAND	PLAFOND	CV / VLOERVERWARMING ZIE BIJLAGE SWK
Berging begane grond inpandig	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Hal/ gang	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Toilet	Vloertegels *	Wandtegels tot circa 1,5m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	18 °C
Woonkamer	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Trapkast	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Onderzijde trap	-
Keuken	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Overloop	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	18 °C
Badkamers	Vloertegels *	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk ***	22 °C
Woon- /slaapkamer	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	22 °C
Technische ruimte/ techniek	Zandcement of anhydriet dekvloer *	Onafgewerkt	Spuitwerk ***	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.

# Podium

TECHNISCHE OMSCHRIJVING - NOVEMBER 2024