

DE REGENT II

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECTNAAM	De Regent II
ONDERDEEL	Eengezinswoningen type A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, C, D, E, F, en Fsp
CONTRACTANT	Heijmans Vastgoed B.V. Oostmaaslaan 71 Postbus 4422 3063 AN Rotterdam
AANNEMER	Heijmans Woningbouw West B.V. Oostmaaslaan 71 3063 AN Rotterdam
ARCHITECT	Geurst & Schulze Architecten
VERKOOP	Frisia Makelaars Den Haag Javastraat 1a 2585 AA Den Haag Tel: 070 – 342 01 01 E-mail: info@frisiamakelaars.nl OostWest Makelaars Apeldoornselaan 103 2573 LD Den Haag Tel: 070 – 392 72 22 E-mail: info@oostwestmakelaars.nl Heijmans Vastgoed B.V. Hetty van Doorn Commercieel Manager Tel: 06-15086335 E-mail: info@woneninenergiekwartier.nl

Wat u als koper moet weten

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

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Normen Clephas is bereikbaar per:

Telefoon: 010 266 2766
E-mail: kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

Correspondentieadres:
Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. Normen Clephas
Postbus 4032
3006 AA Rotterdam

Bezoekadres: Heijmans Woningbouw
Adres: Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam

Verkoopbrochure

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

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

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

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

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure en kopers keuze tekeningen (KKT) bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamde "staat van wijzigingen". Deze staat zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling/correctie op de contractstukken.

Energieprestatie

De woning voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4. Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning van Heijmans een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Mogelijkheden woonwensen

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

Sanitair, tegelwerk, keuken

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en toiletruimte. Er wordt geen keuken geleverd. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen in de badkamer en toilet kunt u bespreken met Uw Huis Uw Wensen.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopershandleiding.

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats

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

Aanvullend is het belangrijk mede te delen dat de gemeente Den Haag geen (bewoners)parkeervergunningen verstrekt aan bewoners noch bezoekers.

Delftse Stoep grenzend aan openbaar terrein

Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het perceel wordt door Heijmans bij types B, C, D, E, F en Fsp, aan de zijde waar zich tevens de voordeur van de woning zich bevindt, voorzien van een zogenaamde Delftse stoep uitgevoerd in straatklinkers. Dit valt buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte bestrating in stand te houden en te onderhouden.

Toelichting Bodemsanering

Omdat de kwaliteit van de bodem bijzonder belangrijk is om te wonen, is een grote hoeveelheid instanties en onafhankelijke adviseurs betrokken bij het saneringsproces. Deze adviseurs verrichten onderzoeken en controleren wat de andere betrokken partijen hebben geconstateerd. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de locatie geschikt is voor wonen. Bij levering zal een Bodem Kwaliteits Verklaring worden verstrekt.

Toelichting krijstreepmethode

Een woonkamer en slaapkamers zijn verblijfsruimte, samen vormen ze het verblijfsgebied van een woning. Een verblijfsgebied moet voldoen aan regels uit het Bouwbesluit. Eén van die regels betreft daglichttoetreding. Voor het berekenen van de daglichttoetreding, maakt de architect zo nodig gebruik van de 'krijstreepmethode'. Het gevolg hiervan is dat bepaalde oppervlakten van verblijfsruimten, die volgens de regels van het Bouwbesluit op basis van de daglichttoetreding formeel geen verblijfsruimte mogen worden genoemd, gemarkeerd worden door middel van een "krijstreep". Mocht dit van toepassing zijn in uw woning wordt dit met de kreet "Krijstreep" aangegeven, over welk gedeelte van de ruimte dit geldt.

Garantie- en waarborgregeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SWK

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

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

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

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

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. 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 u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Het origineel wordt per post naar u toegestuurd. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u 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. stadsverwarming, water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

De met de financiering van uw 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. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum), als de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

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

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op

onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

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

1. de akte van levering van de grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt, als u dat heeft aangegeven bij de notaris

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

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

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest of extreem heet is, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. Ook onvoorziene omstandigheden als de COVID-19 pandemie kunnen de bouwplanning beïnvloeden. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Uw huidige woning

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

Veiligheid tijdens uitvoering

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

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning

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

Verzekeringen

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

Aansluiting / levering van warmte en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het

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

Uw woning is aangesloten op een collectief warmtenet (stadsverwarming). De installatie die de warmte opwekt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de afleverset inclusief warmtemeter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte, het warmtapwater en warmwater voor de vloerverwarming geproduceerd. Bij een collectief warmtenet kunt u niet kiezen welke leverancier aan u warmte levert. U sluit een leveringsovereenkomst met de exploitant van het warmtenet. Om uw rechten te borgen, heeft u wettelijke bescherming van de Warmtewet. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van warmte, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de warmte een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van warmte en elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en warmte. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen. Indien, ondanks inspanningen van Heijmans, nutspartijen toch nalatig zijn bij het tijdig leveren van elektriciteit, warmte of water voor de oplevering dan kan uw woning niet worden opgeleverd. U kunt in dit geval geen schadevergoeding claimen door te late oplevering van uw woning.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

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

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

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

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

de oplevering van uw woning van Heijmans dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Wet bescherming persoonsgegevens

Heijmans respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop- bouwproces, zoals sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider, via telefoonnummer 010 266 2766 of e-mail kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

Heijmans Vastgoed
Rotterdam, 26-11-2020

Technische omschrijving

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Grondwerken en terreininrichting			
algemeen		rondom de woning	alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen;
bestrating	betonstenen	parkeerplaats voor de auto in stallingsgarage	conform tekening
	Gebakken straatstenen	ter plaatste van de voorgevel (Delftse Stoep) woning tot aan de openbare weg	conform tekening, alleen bij type B, C, D, E, F en F,sp aan de zijde van de woningentree (voor deur) (bouwnummers 7 t/m 15)
	Betontegels	terras achtergevel 1 ^e verdieping en dakterrassen 3 ^e verdieping	Grijs, 50 x 50 cm conform tekening, alleen bij type A1, A2, A3, A4, A5 en A6 (bouwnummer 1 t/m 6; dakterrassen en binnentuin) en type F/Fsp (bouwnummer 11 t/m 15; binnentuin)
Riolering			
systeem	kunststof buizen		gescheiden stelsel vuilwater en regenwater
uitvoering			vorstvrij, waterdicht, stankvrij, beluchting, ontstoppingsstukken
drainage buis	polypropeen slang omhulling in grof zand strook gelegd	1 streng in de breedte van de woning onder de fundering door	aangesloten op het hoofdriool in de straat en voorzien van terugslagklep.
Erfafscheiding			
hekwerk	Plantenbak en staal met hедера	erfafscheiding tussen de dakterrassen op binnenterrein 1 ^e verdieping	alleen bij type A1, A2, A3, A4, A5 en A6 (bouwnummer 1 t/m 6) en type F/Fsp (bouwnummer 11 t/m 15)
hekwerk	staal	Prefab balkons 1 ^e verdieping bouwnummers 7 t/m 10	Lamellenhek en een privacyscherm tussen woningen onderling volgens tekening
hekwerk	staal	Dakterras 3 ^e verdieping bouwnummer 1 t/m 6	Spijlenhek en een privacyscherm tussen woningen onderling volgens tekening
		Verhoogde terras binnenterrein 1 ^e verdieping	Spijlenhek (ook langs betontrap) t.b.v. doorvalveiligheid volgens tekening
Fundering en vloeren			
fundering	beton		funderingsstroken / funderingsbalken op betonnen palen, afmetingen aan de hand van sonderingen en berekening constructeur, nader uit te werken door Heijmans
begane grondvloer	beton	begane grond	geïsoleerde systeembvloer
vloerluik	vezelcement plaat	begane grond, entree hal	geïsoleerd luik met ring in een matrand
verdiepingsvloer	beton	Eerste, tweede verdieping en derde verdieping (3 ^e verd. alleen bouwnummers 1 t/m 7)	betonvloer, eventuele v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
dakvloer	beton	dakvloer	betonvloer, eventuele v-naden aan onderzijde blijven in het zicht
Gevels, wanden, buitenbetimmeringen en gevelbekleding			
buitenspouwblad	metselwerk	gevel	volgens kleur- en materiaalstaat, geïsoleerde spouwmuur. het metselwerk is niet geschikt voor bevestigen van uitvalzonwering
buitenspouwblad	Kalkzandsteen metselwerk	Gevel tpv scheiding stallingsgarage en bergingen	volgens kleur- en materiaalstaat,
buitenspouwblad	Kunststeen leien	Achtergevel 3 ^e verdieping bouwnummers 1 t/m 7	volgens kleur- en materiaalstaat, deze constructie is niet geschikt om zonwering op te hangen
binnenspouwblad	beton	voor-, en achtergevel bouwnummers 7, 8, 9 en 10 zijgevel van bouwnummers 7 en 10, en bouwnummer 8 en 9 op de begane grond	

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
binnenspouwblad	geïsoleerde houten binnenspouwbladen aan de zichtzijde vanuit de woning afgewerkt met cementgebonden vezelplaat	voor-, en achtergevel bnr 1 t/m 6 en 11 t/m 15. Terraszijde bouwnummer 1 t/m 7, 3 ^e verdieping	Let op! Er zijn geen elektrapunten mogelijk in een houten binnenspouwblad, u wordt ook geadviseerd dit niet na oplevering te doen.
woningscheidende wanden	beton	tussenwanden	de woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als massieve betonwand 250 mm dik
binnenwanden	gasbeton	alle scheidingswanden op de begane grond en verdiepingen	lichte scheidingswanden, dikte 100 mm
Platte daken			
plat dak	baanvormige dakbedekking van bitumen.		voorzien van dakdoorvoeren en dakrand afwerking van aluminium daktrimmen; Gedeeltelijk mossedum volgens tekening en PV panelen. Hoeveelheid panelen afhankelijk van de definitieve EPC berekening
Gevelopeningen			
buitenkozijnen, ramen en deuren	aluminium	Gevelkozijnen behoudens woning entree en bergingstoegangkozijn aan de voorgevel. bergingstoegangkozijn vanuit de stallingsgarage naar de woning	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
buitenkozijnen, ramen en deuren	hout	Woning entree en bergingstoegangkozijn aan de voorgevel. bergingstoegangkozijn vanuit de stallingsgarage naar de woning	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
dorpels	kunststeen	onder de houten buitendeuren	
buitendeur	samengestelde geïsoleerde houten deur	entreedeur	houten deur, dekkend geschilderd, incl. briefplaat, weldorpel, garnituur en isolatieglas
buitendeur	houten deur	bergingsdeur aan de voorgevel bij bnr 7 bergingsdeur vanuit de stallingsgarage naar de berging van de woning	
geveldraggers en lateien	staal	opvang metselwerk boven kozijnen	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
vensterbanken	kunststeen / bianco C	onderzijde binnenzijde raamkozijnen met borstwering	
raamdorpels	beton	onderzijde raamkozijnen buitenzijde	kleur volgens kleur- en materiaalstaat
Binnenkozijnen en -deuren			
binnenkozijnen	staal	alle binnenkozijnen	fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht bij bouwnummers 1 t/m 6 op de begane grond. (geluidswerend kozijn bij open trap situatie / en evt technische ruimte) fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht behoudens bouwnummers 1 t/m 6 op de begane grond (geluidswerend kozijn bij open trap situatie / en evt technische ruimte)
binnendeuren	fabrieksmatig gelakte vlakke deur Svedex / prefab meterkast	alle binnendeuren	uitgevoerd als opdekdeur de meterkast voorzien van ventilatiesleuf onder de deur en ventilatierooster bovenin de deur (geluidswerend kozijn bij open trap situatie / en evt technische ruimte) In sommige gevallen kan het zo zijn dat andere deuren tevens voorzien dienen worden van een ventilatierooster in de deur. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met een te behalen geluidswering
deurkrukken	aluminium	binnendeuren	met bijbehorende schilden / rozetten

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
sluitwerk	metaal	toilet, badkamer	vrij-bezet slot
binnenkozijn meterkast	houten prefab meterkast	Entreehal woning b.g.	kastslot
Hang- en sluitwerk			
meerpuntssluiting met cilinderslot, gelijksluitend		voordeur, terrastoegang	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
meerpuntssluiting met raamkruk		draai-kiepramen	inbraakvertragend, weerstandsklasse 2
Trappen			
vaste trap	vurenhout	begane grond	Dichte trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
vaste trap	vurenhout	eerste verdieping	open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
vaste trap	vurenhout	tweede verdieping bouwnummer 1 t/m 7	open trap, waar nodig afgetimmerde "lepe" hoeken (tbv leidingwerk)
traphek/balustrade	vurenhout	1 ^e , 2 ^e en 3 ^e (bnr 1 t/m 7) verdieping	trapgat wordt, daar waar nodig, afgezet met een vurenhouten spijlenhek of een hek voorzien van een houten plaat
leuning	hardhout	langs trap	gelakte leuning; langs één zijde aangebracht
Trap	beton	Verhoogde terras t.p.v. binnenterrein bouwnummer 1 t/m 6	Grijs beton
Beglazing			
bovenlichten	glas	bovenlichten binnenkozijnen	enkel glas; met uitzondering van de meterkast (dicht paneel) en technische ruimte
beglazing	isolatieglas	gevelkozijnen, -ramen en -deuren	HR isolatieglas, mogelijk wordt aanvullend op de wet en regelgeving plaatselijk veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheidsbeglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing.
Binnenwandafwerking			
behangklaar		conform staat van afwerking	geschikt om te behangen met een afdoende dik behang, niet gereed voor sauswerk
wandtegels	keramische tegels	Toilet, hoog 150 cm	tegelwerk Heijmans pakket Elite versie
wandtegels	keramische tegels	Badkamer, hoog tot plafond	Tegelwerk Heijmans pakket Elite versie 2018
Plafondafwerking			
sputwerk	sputpleister	alle betonplafonds	met uitzondering van meterkast en gebieden in een technische ruimte waar veel installaties door het plafond gaan. V-naden van het betonplafond blijven in het zicht
Vloerafwerking			
dekvloer	.	Alle verdiepingen	
tegelwerk	keramische tegels	badkamer en toilet	tegelwerk Heijmans pakket Elite versie 2018 t.p.v. douchegoot worden tegels onder afschot gelegd; u dient er rekening mee te houden dat douchewater dat buiten de douchehoek belandt, niet vanzelfsprekend zal worden afgevoerd naar de doucheput of dringoot. Mogelijk kan dit water zelfs van de douchehoek afstromen. Om dit te voorkomen adviseren wij u dan ook om de douchehoek te voorzien van een afscheiding.
Diverse afwerkingen			
trapgatafwerking	houten aftimmerplaat	trapgat	geschilderd
dorpels	kunststeen	toilet, badkamer	antraciet
Schilderwerk			
watergedragen	acrylaatverf	aftimmeringen, traphek / trapboom / eventuele beplating lepe hoeken trap	volgens kleur- en materiaalstaat - de traptreden en stootborden worden niet geschilderd, - spijkergaatjes blijven zichtbaar (ook in het loopvlak) - alle trapbomen worden geschilderd

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Keukeninrichting			
keuken	exclusief		aansluitingen conform verkooptekening / 0 tekening
Hemelwaterafvoeren en goten			
hemelwaterafvoeren	Kunststof / aluminium	conform tekening	hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering; Het hemelwater van de het dak wordt zowel naar de voorgevel als de binnengevel afgevoerd. Aan de achtergevel PVC hemelwaterafvoeren lozend op het binnendek. Aan de voorgevel vierkant aluminium hemelwaterafvoeren in beigegrijs opgenomen in het metselwerk.
Waterinstallatie			
tappunten koudwater	kunststof waterleiding	keuken, toilet, fontein, douche, wastafel, wasmachine	
tappunten warmwater	kunststof waterleiding	keuken, douche, wastafel in badkamer	De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van SWK. Echter, in het geval er sprake is van twee of meer badruimten zijn de in SWK-genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater, alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, niet van toepassing voor het gelijktijdig gebruik van tappunten.
Sanitair			
wasmachine	kraan en afvoer	conform opstelplaats verkooptekening	wasmachinekraan met afvoer voorzien van t-stuk ten behoeve van afvoer condensdroger
toilet begane grond	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Heijmans Elite 2018
badkamer	conform sanitairlijst	conform verkooptekening	conform sanitairlijst Heijmans Elite 2018
Verwarmingsinstallatie			
stadsverwarming			CW5 tapwater toestel; via warmte verdeler stadsverwarming
stadsverwarming			Uw woning is aangesloten op het warmtenet, met andere woorden u heeft stadsverwarming. De installatie die de warmte opwerkt, is niet in de woning te vinden. In de meterkast treft u de leidingen aan van het warmtenet, de meter en de leidingen voor de huisinstallatie. In de meterkast wordt met behulp van de geleverde warmte, het warmtapwater en warmwater voor de vloerverwarming geproduceerd. U heeft wettelijke bescherming van de Warmtewet, die in 2014 van kracht geworden is. In uw KAO staan verplichtingen opgenomen waar u kennis van moet nemen.
vloerverwarming	kunststof leidingen	in dekvloer vloer begane grond / 1 ^e verdieping / 2 ^e verdieping / 3 ^e verdieping (bnr 1 t/m 7)	
warmte verdeler			verdelers conform tekening; exacte positie nader te bepalen aan de hand van definitief ontwerp. Verdeler in verblijfruimte (bijvoorbeeld slaapkamer) / verkeersruimte voorzien van omkasting.
ruimtethermostaat		In iedere verblijfsruimte is een thermostaat voorzien waarmee de ruimtetemperatuur van de betreffende ruimte wordt geregeld. De groep van de badkamer wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer.	

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
temperaturen		genoemde ruimtes	conform staat van afwerking; de capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.
Ventilatie- en luchtbehandeling			
mechanische toevoer en afvoer	Ronde instelbare toe en afvoerroosters	conform tekening	aantallen volgens berekeningen en tekeningen. Op de verkooptekeningen staan de voorlopige aantallen weergegeven. Na de definitieve berekeningen (ook na eventuele meer- en minderwerkopties) worden de exacte hoeveelheden en locaties aangegeven. Dit kunnen er dan meer of minder zijn dan op uw verkooptekening.
mechanische ventilatie	WTW unit	conform tekening	De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning.
bediening	CO ₂ gestuurd middels sensor	1 sensor in de woonkamer en 1 in de hoofdslaapkamer	
toevoerventielen	kunststof / metaal	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	
afzuigventielen	kunststof / metaal	conform tekening; exacte positie nader te bepalen	op de mv-ventielen in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten; het uitgangspunt is een recirculatiekap;
ventilatie garage	Natuurlijke / mechanische ventilatie	Toe- en afvoer in de gevel via de entreepoort stallingsgarage.	De stallinggarage wordt mechanisch geventileerd met behulp van stuwventilatoren aangestuurd op basis van CO/LPG detectie.
Elektra			
volgens voorschriften	KEMA-keur, NEN 1010	conform verkooptekeningen	inbouw uitvoering Aantal groepen: ca. 10 stuks
buitenlichtpunt		Voordeur	Inclusief verlichtingsarmatuur
		terras/balkondeur op 1 ^e verdieping (bnr 5 t/m 8)	Exclusief verlichtingsarmatuur
PV-panelen	glas	plat dak	conform tekening; exacte positie nader te bepalen; aantal definitief te bepalen aan de hand van de definitieve EPC berekening en na definitieve keuze van opties meer- en minderwerk; de hoeveelheid stroomopbrengst van de zonnepanelen die op uw woning zijn aangebracht is niet afgestemd op het verwachte stroomverbruik door u als gebruiker.
rookmelders		conform tekening	aangesloten op de elektrische installatie en gekoppeld met Huisbesturing Slim Wonen.
schakelmateriaal		conform tekening	Busch-Balance SI Alpinewit Hoogte elektra: - schakelaars: 105 cm + vloer - wandcontactdozen: 30 cm + vloer - wandcontactdozen keuken: 125 cm + vloer - wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer - loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer - thermostaat + hoofdbediening mv: 150 cm + vloer - wandlichtpunten: badkamer 195 cm + vloer, overige 210 cm + vloer - wandcontactdozen in verkeersruimten op 105 cm
aansluiting UTP		Woonkamer	UTP CAT5e bedraad vanaf de meterkast, niet aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider
aansluiting CAI		Woonkamer	CAI-bedraad met COAX vanaf de meterkast. Aangesloten in meterkast e.e.a. afhankelijk van de door de koper zelf te contracteren provider
loze leiding		Hoofdslaapkamer	buisleiding onbedraad conform tekening

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Huisbesturing SlimWonen			
Het huis wordt standaard uitgerust met huisbesturing. Hiermee kunt u uw huis op een interactieve manier bedienen. Uw huis wordt standaard voorzien van:			
'Huis-verlaten' schakelaar	In de hal wordt nabij de voordeur een centrale huis-verlaten schakelaar aangebracht. Bij bediening van deze schakelaar ontvangen alle op het huisbesturingssysteem aangesloten schakelaars een 'uit'-signaal (voorgeprogrammeerd).		
Programmeerbare verlichting	Alle door Heijmans aangebrachte schakelaars van lichtpunten in het huis zijn intelligent, evenals de schakelaars van de buitenlichtpunten aan de gevels. De schakelaars kunnen als 'normale' verlichtingsschakelaars gebruikt worden. Standaard kunnen de schakelaars ook voorgeprogrammeerde (licht)scenes, acties en tijdschakelingen uitvoeren. De schakelaars zijn te bedienen met een app op uw smartphone, tablet of computer, en te programmeren met een computer en/of tablet.* Niet verwarmde ruimtes bij het huis, zoals de buitenberging en/of de garage, worden niet gekoppeld aan de huisbesturing.		
*	Koppeling met smartphone en/of tablet: SlimWonen huisbesturing kan met een iOS of Android app bediend worden op uw smartphone en/of tablet. De app is gratis verkrijgbaar in de App- en PlayStore. Om de volledige bedienfunctionaliteit te krijgen, dient u de huisbesturing na oplevering aan te sluiten op uw eigen internetmodem. Na koppeling met uw internetmodem heeft u de mogelijkheid om ook buitenshuis uw huisbesturing te bedienen. Van Heijmans ontvangt u een voucher voor een gratis driejarig abonnement op een beveiligde verbinding tussen uw mobiele apparaat en uw huisbesturing, via uw eigen myBusch-Jaeger account. Daarnaast kunt u via een in-app aankoop spraakbesturing aanschaffen.		
Schakelbare wandcontactdoos	In de woonkamer is de stroomvoorziening naar één standaard wandcontactdoos geschakeld. Deze wandcontactdoos is herkenbaar aan de LED-signalering en is voorzien van eigen intelligente schakelaar. De schakelbare wandcontactdoos is gekoppeld aan de huis-verlaten schakelaar.		
Koppeling van de rookmelders	De in het huis aangebrachte rookmelders zijn gekoppeld met de huisbesturing. Bij een alarm van de rookmelders wordt de verlichting in het huis automatisch ingeschakeld (voorgeprogrammeerd).		
Inzicht in uw energieverbruik	In de meterkast wordt een energiemonitor geplaatst, die wordt aangesloten op de slimme meter van de netbeheerder. SlimWonen geeft u via de energiemonitor inzicht in uw elektriciteitsverbruik. Na oplevering van uw huis kunt u via uw eigen internetmodem een verbinding tot stand brengen tussen uw smartphone en/of tablet en de energiemonitor. Daarna heeft u op de bij de energiemonitor behorende iOS of Android app inzicht in uw momentele en historische energieverbruik.		
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).		
Krimpscheurtjes	<p>Er ontstaan, door onder andere drogen van het materiaal en zetting van materialen, scheurtjes in vloeren, wanden en plafondaansluitingen en houten trappen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen, zogenaamde krimpscheurtjes. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluiting van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes komen niet in aanmerking komen voor herstel onder garantie.</p> <p><u>Zwevend aangebrachte dekvloer met vloerverwarming</u></p> <p>Uw woning is voorzien van een dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer zit een laag PS schuim om de geluidsoverdracht naar de onderliggende ruimte te minimaliseren, deze dekvloer is van een hoge kwaliteit. Let erop dat het eventueel benodigd schuren van de dekvloer in de offerte van uw vloerenleverancier zit.</p> <p>Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u bijvoorbeeld kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantie voorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking om na te vragen bij uw vloerenleverancier of het opstookprotocol vloerverwarming doorlopen dient te worden (ten minste éénmalig gedurende 10 dagen) om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient u te ontvangen van de desbetreffende leverancier. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit waarschijnlijk niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.</p> <p>Tevens is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden: <i>De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m2.K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert.</i></p>		
Vochthuishouding	Bij de oplevering bevat de woning veel bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van de wand- en vloerafwerking van uw woning alsmede eventueel kit en schilderwerk rondom houten elementen zoals uw binnentrappen. De stookkosten kunnen als gevolg van het bouwvocht in de eerste periode na oplevering hoger zijn.		

Terminologie bouwbesluit:

Onderdeel	Materiaal	Positie	Omschrijving
Verblijfsruimte:		Woonkamer	
		Keuken	
		Slaapkamer	
Verkeersruimte:		Hal en overloop	
Toiletruimte:		Toilet	
Badruimte:		Badkamer	
Bergruimte:		Buitenberging	
		Berging	
		Trapkast	
Technische ruimte:		Installatieruimte / meterruimte	
Onbenoemde ruimte		Zolder	

Staat van afwerking

Ruimte	Afwerking			Temperatuur
	vloer	wand	plafond	CV / vloerverwarming Zie bijlage SWK
entree	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	15 °C
berging begane grond	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	-
toilet ruimte	vloertegels *	wandtegels tot circa 1,5 m. daarboven sputwerk	sputwerk ***	15 °C
woonkamer	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
trapkast	dekvloer *	behangklaar **	onderzijde trap wit geground, met zichtbare spijkergaatjes	-
keuken	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
overloop	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk	15 °C
badkamer	vloertegels *	wandtegels tot plafond	sputwerk ***	22 °C
slaapkamer 1	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 2	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
slaapkamer 3	dekvloer *	behangklaar **	sputwerk ***	20 °C
techniek	dekvloer *	behangklaar ** (behoudens installatiezone)	onafgewerkt	onverwarmd

* 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 c.q. gaatjes dienen zelf te worden weggehaald c.q. gevuld.

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.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Specificatie
Gevels			
schoonmetselwerk gevels	Baksteen	volgens nader te verstrekken monster	
Schoonmetselwerk gevel in stallingsgarage	Kalkzandsteen		
voegwerk	doorgestreken metselmortel	n.t.b.	terugliggende voeg
Kozijnen, ramen en deuren			
buitenkozijnen en ramen	aluminium	brons geanodiseerd	buitenzijde van de kozijnen
buitenkozijnen en ramen	aluminium	wit	binnenzijde van de kozijnen
Voordeur	hout	n.t.b.	binnen- en buitenzijde van de deuren
deur vanuit de stallingsgarage naar de berging	hout	n.t.b.	binnen- en buitenzijde van de deuren
geveldraggers en lateien	Staal	n.t.b.	opvang metselwerk boven kozijnen en metselwerk openingen
Binnenkozijnen	Staal	Wit	fabrieksmatig afgelakt
Binnendeuren	Hout	Wit	honingraadvulling, fabrieksmatig afgelakt
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C	onderzijde raamkozijnen binnen
Raamdorpels	Beton	grijs/wit	onderzijde raamkozijnen buiten
Daken			
regenwaterafvoer voor- en achtergevel	Pvc / aluminium	n.t.b.	
plat dak	Bitumineuze dakbedekking	zwart	voorzien van balast / grind / tegels / mossedum
Dakkap WTW	Metaal	n.t.b.	
Schilderwerk			
binnenschilderwerk op hout		n.t.b.	watergedragen; type en kleur, zie Woonwijzer