



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

30 APRIL 2020

**DE SCHOONE LEY – HAAGSCHE HOF TE DEN HAAG**

**BOUWNUMMERS 1 T/M 20 – 61 T/M 68**

**heijmans**

[www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl)

## INHOUD

<b>Inleiding &amp; Leeswijzer</b> .....	<b>4</b>
Deel 1. Technische Omschrijving .....	4
Deel 2. Staat van afwerking .....	4
Deel 3. Algemeen .....	4
<b>1 Technische omschrijving</b> .....	<b>5</b>
1.1 Type woning .....	5
1.2 Terminologie bouwbesluit .....	5
1.3 Grondwerken en terreininrichting .....	5
1.4 Riolering .....	6
1.5 Erfafscheiding .....	6
1.6 Buitenberging .....	6
1.7 Fundering en vloeren .....	7
1.8 Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden .....	7
1.9 Dak & dakafwerking .....	8
1.10 Hemelwaterafvoeren en goten .....	9
1.11 Gevelopeningen .....	9
1.12 Binnendeurkozijnen en –deuren .....	9
1.13 Hang- & sluitwerk .....	10
1.14 Beglazing .....	10
1.15 Trappen .....	10
1.16 Binnenwandafwerking .....	10
1.17 Plafondafwerking .....	11
1.18 Vloerafwerking .....	11
1.19 Schilderwerk .....	11
1.20 Keuken .....	11
1.21 Sanitair .....	12
1.22 Waterinstallatie .....	12
1.23 Verwarmingsinstallatie .....	13
1.24 Mechnische ventilatie .....	13
1.25 Elektra .....	14
1.26 Zonnestroominstallatie .....	15
1.27 Huisbesturing SlimWonen .....	15
<b>2 Staat van afwerking</b> .....	<b>17</b>
2.1 Afwerkstaat Hoekwoning (type B.04) .....	17
2.2 Afwerkstaat Stadswoning (type B.08) .....	18
2.3 Kleur- en materiaalstaat .....	19
<b>3 Algemene voorwaarden koopwoningen</b> .....	<b>20</b>
3.1 Verkoopdocumentatie .....	20
3.2 Garantie- en waarborgregeling .....	20
3.3 Gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling .....	21
3.4 Krijtstreepmethode .....	21
3.5 Koop- / aannemingsovereenkomst .....	22
3.6 Vrij op naam (V.O.N.) .....	22
3.7 Levering-/Eigendomsakte .....	22
3.8 Termijnen en betalingen .....	23
3.9 Uw huidige woning .....	23

3.10	Opleveringsprognose.....	23
3.11	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen .....	23
3.12	Verzekeringen .....	24
3.13	Aansluiting/levering van elektra .....	24
3.14	Onderhoudsperiode met garantie/Garantie- en waarborgregeling.....	24
3.15	Wenswonen® .....	24
3.16	Mogelijkheden Wenswonen®.....	25
3.17	Wet bescherming persoonsgegevens .....	25
3.18	Gevolgen optie aanbouw naastgelegen woning .....	25
3.19	Inbraakbeveiliging & politiekeurmerk Veilig Wonen.....	25
3.20	Energieprestatie .....	26
3.21	Mandeligheid van het Binnenterrein.....	26
3.22	Erfafscheiding.....	26
3.23	Beschermde diersoorten.....	26
3.24	Veiligheid tijdens uitvoering .....	27
<b>4</b>	<b>Contactgegevens partijen .....</b>	<b>28</b>

## INLEIDING & LEESWIJZER

Voor u ligt de 'Technische Omschrijving'. U vindt hier alle relevante technische informatie over uw woning en de inrichting van het perceel waarop deze gebouwd wordt.

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.

U kunt ervan overtuigd zijn dat Heijmans alles in het werk stelt om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Uw woning zal worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid (zoals het bouwbesluit) en nutsbedrijven.

De Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

### DEEL 1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van uw woning. De kleuren als weergegeven in de verkoopdocumenten en op de verkooptekeningen geven slechts een impressie van de werkelijkheid.

### DEEL 2. STAAT VAN AFWERKING

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning. Per ruimte is omschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

### DEEL 3. ALGEMEEN

In dit deel vindt u informatie over de administratieve gegevens, die voor de koop van een woning van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

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 kopersbegeleiders;

Mevrouw D. (Diana) van Vliet, bereikbaar per:  
Telefoon: 010 266 2842 / 06 11 06 52 58

Mevrouw. A. (Annette) Mos, bereikbaar per:  
Telefoon: 010 266 2732 / 06 27 08 81 99

E-mail: [kopersbegeleidingwest@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingwest@heijmans.nl)

#### CORRESPONDENTIEADRES:

Heijmans Woningbouw B.V.  
T.a.v. mevr. D. (Diana) van Vliet  
Postbus 4032  
3006 AA Rotterdam

#### BEZOEKADRES:

Oostmaaslaan 71  
3063 AN Rotterdam

## 1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 1.1 TYPE WONING

Het project kent twee woningtypen: Stadswoning (type B.08) en Hoekwoning (type B.04). De Technische Omschrijving omvat informatie voor beide typen, maar waar nodig zijn de hoofdstukken uitgesplitst per woningtype en/of bouwnummer.

### 1.2 TERMINOLOGIE BOUWBESLUIT

Verblijfsruimte:	Woonkamer Keuken Slaapkamer
Verkeersruimte:	Entree Overloop
Toiletruimte:	Toilet
Badruimte:	Badkamer
Bergruimte:	Buitenberging Trapkast
Technische ruimte:	Technische ruimte
Onbenoemde ruimte:	Zolder

### 1.3 GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

#### GRONDWERKEN

Voorafgaand aan de bouw van de woningen wordt het bouwterrein tot een gewenst niveau afgegraven. De grond die hierbij vrijkomt wordt deels gebruikt om de tuinen aan te vullen.

#### BESTRATING

Aan de voorzijde van de woning komt een zogenaamde 'Delfse stoep', bestaande uit betonstraatstenen (dikformaat) in halfsteensverband en een betonnen plaat conform de situatietekening. De bestrating wordt ter plaatse van de erfgrans afgebakend middels een betonnen opsluitband.

In de achtertuin worden enkele betonnen staptegels (50 x 50 cm) van de achterdeur naar de berging aangebracht.

#### BINNENTERREIN

De achterpaden worden bestraat met betontegels (30 x 30 cm) inclusief opsluitbanden, straatkolken en onderliggende leidingen daar waar nodig. De hoofdrijbaan wordt bestraat met straatbakstenen (dikformaat) evenals de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd middels enkele straatbakstenen in afwijkende kleur. Elke parkeerplaats wordt voorzien van een tegel met nummeraanduiding.

Het binnenterrein wordt voorzien van lichtmasten. Verder komen er meerdere groenvakken met planten en bomen. Het onderhoud van het binnenterrein wordt verzorgd namens de beheervereniging. De beheervereniging wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.21 'Mandeligheid van het binnenterrein'.

Ten behoeve van de veiligheid worden er een tweetal spiegels geplaatst in de achterpaden en worden de binnenterreinen ter plaatse van de in- c.q. uitritten voorzien van een elektrisch te bedienen slagboom. Deze voorzieningen staan aangegeven op de situatietekening.

#### OPLEVEREN KAVEL

De kavel wordt opgeleverd vrij van puin, grof onkruid en overig afval. De niet te behouden begroeiingen worden verwijderd.

## 1.4 RIOLERING

### RIOOLAANSLUITINGEN

De vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning, buitenberging, achterpaden en binnenterrein worden op het gescheiden stelsel van het gemeenteriool aangesloten.

Met het inrichten van uw tuin dient u rekening te houden met de afvoer en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein. Dit mag niet geloosd worden op het achterpad.

Onder de 'Delftse stoep' aan de voorzijde van de woning, lopen leidingen van de riolering en nuts. In de achtertuin ligt een elektrakabel naar de berging. Met de aanleg van de tuin dient hier rekening mee gehouden te worden.

### DRAINAGE BUIS

Onder de fundering in de breedte van de woning wordt een drainage buis aangebracht, die aangesloten is op het hoofdriool en voorzien is van een terugslag klep. Het is niet toegestaan om de tuinafwatering via het drainagesysteem af te voeren; daar is de capaciteit niet op berekend.

## 1.5 ERFAFSCHIEDING

Ter markering van de kavels worden, voor zover een en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelgrenzen gemarkeerd met perkoenpalen.

### Bouwnummers 1, 20, 61 en 68

De zij- en achtertuinen worden conform de situatietekening voorzien van een gemetselde tuinmuur met penanten, waartussen een wapeningsnet wordt aangebracht. Tegen de wapeningsnetten worden hедера stekken aangeplant.

### Bouwnummers 8 tot en met 13

De achtertuinen die grenzen aan het achterpad, krijgen conform de situatietekening een hekwerk bestaande uit houten palen en wapeningsnet. Tegen de wapeningsnetten worden hедера stekken aangeplant. Conform de situatietekening is in de erfafscheiding een verduurzaamd houten looppoort op staalframe opgenomen, die afsluitbaar is met een sleutel. De poort wordt afgehangen aan de houten berging.

Conform de situatietekening is in de erfafscheiding een verduurzaamd houten looppoort op staalframe opgenomen, die afsluitbaar is met een sleutel, gelijksluitend met de woning. De poort wordt afgehangen aan de houten berging of aan de tuinmuur.

## 1.6 BUITENBERGING

Conform situatietekening wordt een ongeïsoleerde prefab houten berging geplaatst op een prefab betonvloer. De buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vuren hout op een vuren houten regelwerk. De rabatdelen zijn aan de buitenzijde in kleur afgewerkt conform de kleur en materiaalstaat. Aan de binnenzijde krijgt de houten berging geen nadere afwerking.

De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een watervaste spaanplaat wordt aangebracht. Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, voorzien van dakbeschot en daarover een dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een in kleur afgewerkte verzinkt stalen afdekkap. De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd enkel matglas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend geschilderd. De berging wordt voorzien van ventilatioosters t.b.v. natuurlijke ventilatie. Aan de binnenzijde heeft de berging een enkele wandcontactdoos en een wandlichtpunt. Aan de buitenzijde wordt een lamp met een bewegingssensor aangebracht.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd en derhalve niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige materialen.

## 1.7 FUNDERING EN VLOEREN

Bij seriematige nieuwbouw wordt voor de fundering en vloeren vaak gebruik gemaakt van verschillende soorten beton: soms geprefabriceerd (in de fabriek gemaakt), soms ter plekke op de bouwplaats gestort; en vaak ook wordt er een combinatie toegepast van geprefabriceerde (prefab) betonplaten gecombineerd met tijdens de bouw gestort beton of een betonnen afwerkvloer.

### FUNDERING

Voor de fundering van de woning en tuinmuren wordt gebruik gemaakt van prefab betonnen funderingsbalken, die rusten op in de grond gevormde betonpalen. De lengte van de palen wordt bepaald uit resultaten van het grondonderzoek en het advies van de constructeur. De prefab houten berging in de tuin wordt geplaatst op een geprefabriceerde betonvloer en is eveneens onderheid.

### BEGANE GROND

De begane grondvloer van de woning is een geprefabriceerde betonnen systeenvloer. Deze bestaat uit kant en klare geïsoleerde betonnen vloerplaten, die worden voorzien van een afwerklaag, zandcement dekvloer genaamd. Ter plaatse van de entree wordt in de begane grondvloer een geïsoleerd vloerluik opgenomen. De precieze plaats kan pas tijdens het werk (voorbereiding) worden bepaald. De aangegeven plaats op de tekening is dan ook slechts een indicatie.

### VERDIEPINGSVLOEREN

Voor de verdiepingsvloeren van de woning worden verschillende vloertypen toegepast; kanaalplaatvloeren en leidingplaatvloeren. De vloeren zijn van geprefabriceerd beton en worden voorzien van een afwerklaag, een zandcement dekvloer genaamd. Waar nodig zijn de vloerplaten voorzien van sparingen ten behoeve van de leidingen.

### METAALCONSTRUCTIEWERK

In de verdiepingsvloeren worden ter plaatse van de trapgaten thermisch verzinkt stalen raveelijzers aangebracht. Deze zijn uit het zicht geplaatst.

## 1.8 BUITENGEVELS, BINNENMUREN & SCHEIDINGSWANDEN

De buitengevels en binnenwanden worden als volgt uitgevoerd:

- Buitengevel: metselwerk (zie voor meer informatie het kopje 'metselwerk') en betonnen gevelelementen (zie voor meer informatie het kopje 'betonnen gevelelementen');
- Binnenspouwmuren voor-, achter- en kopgevel: geprefabriceerde betonelementen;
- Woningsscheidende wanden: geprefabriceerde betonelementen als ankerloze spouwconstructie gemonteerd;
- Lichte (niet dragende) scheidingswanden: Gasbeton van 7 cm en/of 10 cm dik;
- De voorzetwand van het inbouwreservoir in de badkamer en toiletruimte op de begane grond worden samengesteld als een systeemwand, met aan de zichtzijde een gipsplaatafwerking.

### METSELWERK

Voor het metselwerk van de gevels en tuinmuren wordt gebruik gemaakt van een waalformaat gevelsteen, uitgevoerd in halfsteensverband. De kleur(-en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat. De gevelstenen zijn onder voorbehoud van levering door de leverancier en de goedkeuring van Welstand van de gemeente.

In de gevel zijn verschillende gevelvlakken met reliëf opgenomen. In het gevelvlak wordt om-de-andere-laag de gevelsteen circa 2 centimeter uitstekend gemetseld. De gevelvlakken staan op de geveltekeningen aangegeven.

### BETONNEN GEVELELEMENTEN

De woningen worden aan de voorzijde voorzien van betonnen gevelelementen over één of meerdere verdiepingen. Bij de hoekwoningen lopen deze elementen door in de kopgevel. Ter plaatse van de entreedeur is het huisnummer circa 2 centimeter verdiept aangebracht.

Als verbinding tussen de rijwoningen en het naast gelegen appartementencomplex wordt het kader van de voorgevel van bouwnummer 20 doorgezet in de vorm van een zogenaamde 'schijngewel'. De prefab betonnen elementen worden onderheid.

### DILATATIEVOEGEN

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk en (binnen-)wanden. Dit houdt in dat er 'extra' verticale voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed. De constructeur geeft in overleg met de leverancier van de stenen aan, op welke plaatsen deze voegen moeten worden verwerkt. De dilatatievoegen staan daarom nog niet op de tekening aangegeven.

### KRIMPSCHEURTJES

Er ontstaan krimp-scheurtjes bij vloer-, wand- en plafondaansluitingen alsmede ter plaatse van naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Krimp-scheurtjes zijn normaal en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

Uw woning krijgt een zandcement dekvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze zandcement dekvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking.

Daarnaast is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand van de na oplevering aan te brengen vloerafwerking vanwege 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 uw vloerverwarming niet optimaal. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die uw vloerafwerking levert en/of monteert.

### GEVELLATEIEN & WATERSLAGEN

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de raam- en deurkozijnen wordt gebruik gemaakt van stalen lateien. Onder de gevelkozijnen wordt een aluminium waterslag aangebracht, die voorkomt dat regenwater direct vanaf het bovengelegen kozijn op of in het onderliggende deel van de gevel loopt.

### HEKWERKEN FRANS BALKON

Bouwnummers 4, 5, 10, 11, 16, 17 krijgen conform de geveltekeningen Franse balkons op de eerste en tweede verdieping. Het stalen hekwerk wordt in kleur gecoat en wordt bevestigd aan de betonnen gevelelementen. Tussen de kozijnen van de begane grond en van de 1<sup>e</sup> verdieping én de kozijnen van de 1<sup>e</sup> verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping wordt een paneel aangebracht, uitgevoerd in Rockpanel. Dit paneel bevindt zich achter het stalen hekwerk.

## **1.9 DAK & DAKAFWERKING**

### GEÏSOLEERDE DAKELEMENTEN

De schuine daken van de tussenwoningen worden uitgevoerd met geïsoleerde dakelementen. De onderzijde van deze dakelementen bestaat uit een vochtbestendige spaanplaat voorzien van een witte fabrieksmatig aangebrachte verflaag. De naden tussen de verschillende dakelementen worden afgewerkt met kunststof profielen. De overige naden tussen de platen aan de onderzijde blijven zichtbaar, dit geldt ook voor de nagelkopjes waarmee de platen zijn bevestigd.

### DAKAFWERKING BINNEN

Daar waar nodig worden er constructieve knieschotten onder de dakplaten aangebracht. Deze knieschotten bestaan uit vurenhouten regelwerk met een beplating van vochtbestendige spaanplaat, voorzien van een witte verflaag. In de knieschotten worden één of meer uitschroefbare panelen aangebracht. Doordat de knieschotten onderdeel uitmaken van de constructie, mogen deze niet verwijderd worden.

### DAKAFWERKING BUITEN

De schuine dakvlakken van de tussenwoningen worden afgewerkt met keramische dakpannen. De kleur staat vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Voor de installaties worden aparte doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de afvoer van lucht van het ventilatiesysteem.

De platte daken bestaan uit kanaalplaatvloeren, die aan de bovenzijde worden geïsoleerd en worden voorzien van 2 laagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt door middel van een aluminium daktrim, in



kleur afgewerkt. Een laag grind dekt de dakbedekking af. Voor de installaties worden aparte doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de afvoer van het ventilatiesysteem.

### 1.10 HEMELWATERAFVOEREN EN GOTEN

De hemelwaterafvoer aan de achterzijde van de woning wordt aan de buitenzijde tegen het metselwerk aangebracht. Deze hemelwaterafvoeren worden evenals de bakgoot van de Stadswoning in kunststof uitgevoerd. Ook de berging wordt voorzien van een kunststof hemelwaterafvoer.

De afvoer van het hemelwater op het platte dak van de Stadswoning verloopt via de binnenzijde van de woning. In plaats van een zichtbare afvoer tegen de buitengevel, wordt er een kunststof afvoer aangebracht ter plaatse van de lepe hoek in het trappgat. De lepe hoek wordt afgetimmerd, zodat de afvoer niet zichtbaar is. Om eventuele verstopping van de afvoer op het platte dak signaleren, is er in de voorgevel een noodoverstort opgenomen.

### 1.11 GEVELOPENINGEN

#### BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitengevelkozijnen, -ramen en deuren zijn van kunststof en aan de buitenzijde uitgevoerd in een hout-'look'. Dat wil zeggen dat de kozijnen aan de buitenzijde zijn voorzien van rechte hoekverbindingen van 90°, zoals die ook bij echt hout worden toegepast. Niet van kunststof zijn het hardhouten entreeurkozijn en het kozijn van de buitenberging. De kleur(-en) van de kozijnen en ramen staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Op de tekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai-/kiepraam.

De buitendeur in de achtergevel van de woning is uitgevoerd in kunststof en is voorzien van de op de tekening aangegeven glasopening. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen. De onderzijde van het bergingsdeurkozijn wordt uitgevoerd met een aluminium dorpel.

#### ENTREEDEUR

De entree deur is een geïsoleerde, in kleur afgelakte, vlakke plaat deur, voorzien van een op tekening aangegeven glasopening, brievenbus en een zwarte kunststenen dorpel.

#### VENTILATIEROOSTERS

Voor de toevoer van 'verse' lucht worden er conform de geveltekeningen aluminium ventilatieroosters aangebracht. Gevels met een hogere geluidsbelasting worden voorzien van susroosters of suskasten, om zodoende te voldoen aan de geluidseis uit het bouwbesluit. Deze voorzieningen staan op de geveltekeningen aangegeven met 'SR'. Ventilatieroosters worden aangeduid met 'VR'.

Suskasten zijn geïsoleerde ventilatieroosters. Hierdoor zijn de afmetingen van de suskasten zodanig dat zij niet in één vlak met de beglazing vallen.

#### VENSTERBANKEN & DORPELS

De betonnen borstweringen van de raamkozijnen, met uitzondering van de badkamer, worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen. In de badkamer wordt deze voorzien van wandtegels. De binnendeurkozijnen van de toiletruimte en van de badkamer worden voorzien van kunststeen onderdorpels.

### 1.12 BINNENDEURKOZIJNEN EN –DEUREN

Behoudens de meterkast worden in de woning fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren geplaatst in plaatstalen montagekozijnen. Deze kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht, het glas boven de deur dat zorgt voor lichtinval, en een afgeslankte bovendorpel. De bovenlichten zijn uitgevoerd met enkelglas, behalve bij de trapkast en technische ruimte. Deze bovenlichten worden uitgevoerd met een lakboardpaneel. Het lakboardpaneel boven de deur van technische ruimte wordt voorzien van een rooster ten behoeve van de ventilatie. Kozijnen onder een schuine kap hebben geen bovenlicht.

Voor de meterkast wordt een geprefabriceerde kast toegepast. De deur en het bovenpaneel worden uitgevoerd in gemelamineerd spaanplaat en worden voorzien van een rooster ten behoeve van ventilatie.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en lichtmetalen deurkrukken met bijbehorende schilden. Op de deuren van de toiletruimte en de badkamer komt een vrij-bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzepakketten Svedex deuren', die u kunt vinden in de kopersmap en via de persoonlijke website van Svedex. U ontvangt te zijner tijd een inlogcode voor deze website.

### 1.13 HANG- & SLUITWERK

Alle ramen en deuren, die volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen bereikbaar zijn, worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). Zo zijn de buitendeuren voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot, met kerntrekbeveiliging. De cilindersloten van de entree deur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor u met één sleutel alle deuren kunt openen en sluiten. In totaal worden er 6 dezelfde sleutels bij de woning geleverd.

De draairamen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntsluiting met afsluitbare raamkruk (inbraakwerendheidsklasse 2).

### 1.14 BEGLAZING

Alle buitenkozijnen en optionele dakramen van de woning zijn voorzien van isolerend hoogrendement HR++ glas. Het glas in deur van de berging wordt uitgevoerd in gelaagd enkel mat glas.

### 1.15 TRAPPEN

De trap naar de eerste verdieping is een dichte vuren houten trap met stootborden van spaanplaat; de trap naar de tweede verdieping is een open vuren houten trap. De trappen worden, daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken' zoals aangegeven op tekening. Dit zijn afgeschuinde hoeken ten behoeve van leidingwerk. De trappen en de betimmering van de 'lepe hoeken' worden in de grondverf aangeleverd. De in het zicht blijvende delen van de trapbomen en de spil worden dekkend afgeschilderd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet nader afgewerkt. Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt deels een houten spijlenhek aangebracht. Daar waar opklimbaarheid via de trapleuning mogelijk is, wordt een gesloten traphek geplaatst. Aan de wand naast de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. Deze leuning wordt blank afgelakt.

### 1.16 BINNENWANDAFWERKING

#### TEGELWERK

De wanden in de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van tegelwerk. De badkamer wordt betegeld tot een hoogte van ca. 2,20 meter en in de toiletruimte komt het tegelwerk tot een hoogte van ca. 1,40 meter vanaf de vloer. De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd en de vloertegels grijs. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.

Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken, bijvoorbeeld bij de voorzetwand van het wandcloset, bij het badkamerraam ter plaatse van het wandtegelwerk en bij de uitwendige hoeken van de douchewand en de leidingschacht.

Ter plaatse van de overgang van de badkamervloer naar de douchehoek wordt op de kniklijn van het vloertegelwerk een Schlüterprofiel aangebracht. Hierdoor ligt de vloer van de douchehoek iets verdiept ten opzichte van de badkamervloer.

U kunt kiezen uit verschillende kleuren wand- en vloertegels van het merk Villeroy en Boch zoals opgenomen in het Premium pakket van Heijmans. U kunt via de showroom uw kleurkeuze bepalen uit het Premium pakket. Dit geldt eveneens voor wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk.

Als u geen keuze kunt maken binnen het standaard tegelpakket, dan kunt u via de showroom kiezen voor andere tegels of tegelprofielen, waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.

Premium pakket:

- Wandtegel ca. 25x40 cm, liggend in blokverband (lange zijde van de tegel horizontaal)
- Vloertegels badkamervloer en douchehoek ca. 30x30 cm, in recht verband

#### OVERIGE WANDAFWERKING

De wanden boven de wandtegels in de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De overige binnenwanden in de woning, met uitzondering van de wanden in de meterkast en technische ruimte, worden 'behangklaar' afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn om grof behang op aan te brengen. Niet geschikt voor sauswerk, hiervoor zijn aanvullende maatregelen nodig.

#### **1.17 PLAFONDAFWERKING**

De betonnen plafonds, met uitzondering van het plafond in de meterkast, wordt afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen in het zicht blijven. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de geprefabriceerde betonnen vloerelementen en is niet overal gelijk.

#### **1.18 VLOERAFWERKING**

De vloeren, met uitzondering van de betegelde gedeelten en de gedeelten achter de knieschotten onder het hellend dak (Stadswoningen), worden voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkant van de entree deur circa 3,5 cm, rekening houdend met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.

#### **1.19 SCHILDERWERK**

De trapbomen van de vaste trappen, de hekwerken en de binnen aftimmeringen in de woning worden behandeld met een water gedragen verf. De traptreden van de vaste trap worden fabrieksmatig gegrond en de muurleuning transparant afgewerkt. De kleur van het binnenschilderwerk is wit. Alleen de kozijnen van de entree deur en de berging worden behandeld met een alkydverf.

#### **1.20 KEUKEN**

De woning wordt standaard opgeleverd met een keuken. Op de plattegronden (en doorsneden) is er een keuken indicatief ingetekend. De van toepassing zijnde keukenuitvoering staat vermeld in de keukendocumentatie. De aansluitpunten van de installaties worden aangebracht volgens de zogenaamde NUL-tekening, die u ontvangt bij de verkoopstukken.

De keuken wordt geleverd en geïnstalleerd na oplevering. In de keuken wordt de volgende apparatuur aangebracht:

- Koelkast
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat
- Wasemkap (recirculatiekap)
- Bakoven

Tevens is het mogelijk om optioneel te kiezen voor een ander keukenontwerp c.q. uitvoering. U krijgt een uitnodiging van de showroom om hiervoor een keuze te maken.

## 1.21 SANITAIR

In de woning wordt het navolgende sanitair in de kleur wit conform het Premium pakket van Heijmans, zoals op tekening aangegeven, aangebracht.

### TOILETRUIMTE BEGANE GROND

Wandclosetcombinatie:

- Wandcloset Villeroy & Boch O.novo
- Closetzitting met deksel Villeroy & Boch O.novo
- Inbouwreservoir Geberit
- Bedieningplaat Geberit Sigma 30 wit

Fonteincombinatie:

- Fontein Villeroy & Boch O.novo 36x27,5 cm
- Fonteinkraan Grohe Universal
- Viega plugbekersifon met verchroomde muurbuis

### BADKAMER EERSTE VERDIEPING

Wandclosetcombinatie:

- Wandcloset Villeroy & Boch O.novo
- Closetzitting met deksel Villeroy & Boch O.novo
- Inbouwreservoir Geberit
- Bedieningplaat Geberit Sigma 30 wit

Wastafelcombinatie:

- Wastafel Villeroy & Boch O.novo 60x49 cm
- Wastafelkraan Grohe Eurosmart
- Spiegel rechthoekig 60x80cm
- Viega plugbekersifon met verchroomde muurbuis

Douchecombinatie:

- Draingoot 70 cm breed met RVS rooster
- Thermostatische douchemengkraan Grohetherm 1000
- Glijstang, gladde slang en handdouche

Als u geen keuze kunt maken binnen het standaard sanitairpakket, dan kunt u via de showroom kiezen voor ander sanitair, waarvoor u een offerte op maat kunt laten maken.

## 1.22 WATERINSTALLATIE

### TAPPUNTEN KOUDWATER

De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter in de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting, de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine, de buitenkraan en naar de stadsverwarmingsunit in de meterkast.

### TAPPUNTEN WARMWATER

De warmwaterleidingen worden vanaf de stadsverwarmingsunit in de meterkast aangebracht naar de douchehoek, de wastafel en de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting.

Lucht in de dienstleiding van het waterleiding bedrijf of het toepassen van snel sluitende kranen (voor sommige typen éénhendelkranen, vaat- en/of wasmachines) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen en is niet geheel te voorkomen. De druk van de warmwaterinstallatie blijft niet gelijk bij het openen van meerdere tappunten.

### AANSLUITPUNT WASMACHINE

In de technische ruimte wordt een aansluitpunt voor een wasmachine aangebracht. Deze bestaat uit een verchromde tapkraan (fabricaat VSH) en een kunststof sifon en afvoer (beiden in het zicht aangebracht tegen de wand).

### BUITENKRAAN

Aan de achtergevel wordt een vorstvrije buitenkraan gemonteerd. Een vorstvrije buitenkraan hoeft u in de winterperiode niet af te tappen. Bij een vorstvrije buitenkraan die dicht is, is de leiding in de muur namelijk leeg waardoor deze niet kan bevriezen.

### BINNENRIOLERING

De leidingen van de binnenriolering zijn van recyclebare PVC.

## 1.23 VERWARMINGSINSTALLATIE

### STADSVARWARMING

De woningen worden aangesloten op het warmtenet van Eneco en krijgen in de meterkast een stadsverwarmingsunit. Hierop wordt de laagtemperatuur verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening geïnstalleerd, voorzien van een kamerthermostaat in de woonkamer en een ruimteregelaar in de overige verblijfsruimten. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals hierna 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.

- Woonkamer 20°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- Entree 15°C
- Overloop 15°C
- Onbenoemde ruimte 15°C

Alle woningen krijgen een CW4 aansluiting. CW staat voor Comfort Warmwater.

### VLOERVERWARMING

De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, de toiletruimte, de badkamer en de zolder wordt aangelegd. Positie van de verdeler is conform verkooptekening. De badkamer wordt, naast vloerverwarming, ook voorzien van een elektrische handdoekradiator.

**Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.**

### AANDACHTSPUNTEN

U dient bij uw vloerleverancier goed na te vragen of de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming, de onderstaande punten kunnen hierbij helpen:

- De maximale ontwerptemperatuur van de vloerverwarming bedraagt 55 graden Celsius.
- De vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben van een Rc-waarde van 0,09 m<sup>2</sup>.K/W. Een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmteafgifte beschikbaar is om de ontwerp temperatuur te garanderen.

## 1.24 MECHANISCHE VENTILATIE

In de keuken, de toiletruimte, de badkamer en ter plaatse van de wasmachine opstelplaats worden ventilatieventielen aangebracht. Deze ventielen worden via ventilatiekanalen aangesloten op een mechanische ventilator. De posities van de ventielen kunnen enigszins van de verkooptekeningen afwijken in verband met het uitwerken van het kanalenverloop. De kanalen zijn zoveel mogelijk weggewerkt, met uitzondering van de kanalen vanaf de mechanische ventilatie-unit in de technische ruimte. Voor de mechanische ventilatie wordt een

meerstandenschakelaar aangebracht nabij de kamerthermostaat in de woonkamer. De meerstandenschakelaar bevat tevens een CO<sub>2</sub>-sensor, die het CO<sub>2</sub> gehalte meet. Afhankelijk van de hoogte van de CO<sub>2</sub> zal de mechanische ventilator meer of minder lucht afzuigen.

### AANDACHTSPUNTEN

Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor een zogenaamde recirculatiekap.

## 1.25 ELEKTRA

### SCHAKELMATERIAAL

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 buitenberging, meterkast en technische ruimte. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).

Hoogte van elektrapunten:

- schakelaars: 105 cm + vloer
- wandcontactdozen: 30 cm + vloer
- wandcontactdozen keuken: zie nul-tekening keuken
- wandcontactdoos badkamer 105 cm + vloer
- loze leidingen / CAI / UTP: 30 cm + vloer
- thermostaat en bediening mv (woonkamer), ruimteregelaar (slaapkamers): 150 cm + vloer

### LICHTPUNTAANSLUITING

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. Waar de lichtaansluitpunten precies in het plafond worden aangebracht is nog indicatief. In de woning worden standaard 6 lichtpuntaansluitingen voorzien van een verhuisfitting met een lamp.

### BUITENLICHTPUNTEN

Nabij de entree wordt een buitenarmatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de hal te bedienen. Aan de achtergevel wordt eveneens een buitenarmatuur aangebracht. Deze schakelaar bevindt zich in de woonkamer. Nabij de bergingsdeur wordt een niet schakelbaar beveiligingsarmatuur met schemerschakeling aangebracht.

### ROOKMELDERS

In de entree, en op de overloop van de eerste verdieping en de tweede verdieping worden rookmelders geplaatst. Deze rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

### DEURBEL

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.

### AANSLUITING UTP

In de woonkamer bevindt zich een bedraad UTP aansluitpunt dat ook te gebruiken is voor telefoon. In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van een combikabel met CAI en UTP bedrading welke wordt afgemonteerd met een blinde plaat.

### AANSLUITING CAI (TELECOM)

In de woonkamer bevindt zich een bedraad aansluitpunt ten behoeve van de CAI. In de slaapkamers bevindt zich een leiding, voorzien van een combikabel welke niet wordt afgemonteerd. De aansluiting op het CAI-net is niet in de V.O.N-prijs opgenomen.

### AANSLUITPUNTEN KEUKENINRICHTING

Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de navolgende aansluitpunten;

- dubbele wandcontactdoos op circa 120 cm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- dubbele wandcontactdoos + USB-aansluiting op circa 120 cm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- perilex aansluiting t.b.v. inductie kookplaat
- loze leiding t.b.v. een boiler
- enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op een aparte groep
- enkele wandcontactdoos t.b.v. bakoven op een aparte groep
- enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast

### AANSLUITING WASMACHINE EN WASDROGER

In de technische ruimte worden twee enkele wandcontactdozen op een aparte groep voor een wasmachine en een droger aangebracht. Er wordt in de woning geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kan hierdoor uitsluitend een zogenaamde condensdroger worden geplaatst. Op de afvoer van de wasmachine wordt een T-stuk geplaatst ten behoeve van de condensdroger.

## **1.26 ZONNESTROOMINSTALLATIE**

Alle woningen worden voorzien van pv-panelen. Deze worden geplaatst op een geballast metalen frame op het platte dak. Op de tekeningen is te zien waar de pv-panelen op uw woning worden aangebracht. Bewoners dienen zelf een eigen dakbeveiliging te creëren bij werkzaamheden op het dak.

Het kan zijn, dat de aanwezigheid van de pv-panelen gevolgen heeft voor de keuzemogelijkheden van bijvoorbeeld dakramen of dakkapellen. Uw kopersbegeleider kan u hierover meer vertellen.

Pv-panelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de pv-panelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer nodig. Deze komt in de technische ruimte en is in wezen een grote adapter, zoals u die kent van veel elektrische apparaten.

Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte aardlekschakelaar in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld. Deze aardlekschakelaar is uitsluitend bedoeld voor de zonnestroominstallatie en mag niet worden gebruikt voor een uitbreiding van de elektrische installatie.

## **1.27 HUISBESTURING SLIMWONEN**

De woning wordt uitgevoerd met innovatief huisautomatiseringssysteem en bestaat uit de volgende onderdelen:

### 'SCENE SCHAKELAAR'

In de entree wordt nabij de entreedeur een centrale 'scene'-schakelaar aangebracht. Bij bediening van deze schakelaar ontvangen alle op het huisbesturingssysteem aangesloten schakelaars een 'uit'-signaal (voorgeprogrammeerd).

### PROGRAMMEERBARE VERLICHTING

Alle door Heijmans aangebrachte lichtpunten in de woning zijn apart te programmeren en op afstand te bedienen met een smartphone of tablet. Bij de entreedeur wordt een centrale 'scene'-schakelaar ("woning verlaten"-schakelaar) aangebracht welke alle aangesloten lichtpunten uitschakelt. In de woonkamer bevinden zich 3 wandcontactdozen, die alle drie afzonderlijk zijn te schakelen op één van de 3 schakelaars nabij de achterdeur van de woning. Alle schakelaars in de woning kunnen ook als "normale" verlichtingsschakelaar worden gebruikt.

### KOPPELING ROOKMELDERS

De in de woning aangebrachte (optische) rookmelders zijn gekoppeld met het lichtnet. Bij activatie van de rookmelders wordt de verlichting in de woning ingeschakeld.

### INZICHT IN UW ENERGIEVERBRUIK

SlimWonen geeft u via een energiemonitor inzicht in uw elektriciteitsverbruik. Deze functionaliteit is beschikbaar, zodra u SlimWonen verbindt met uw eigen internetverbinding.

### KOPPELING MET SMARTPHONE OF TABLET

Alle geleverde functies zijn op afstand te bedienen met uw smartphone of tablet. Deze functionaliteit is beschikbaar, zodra u SlimWonen verbindt met uw eigen internetverbinding.

### OPTIES

Voor de opties op het huisbesturingssysteem verwijzen wij u naar de keuzelijst 'SlimWonen'.



## 2 STAAT VAN AFWERKING

### 2.1 AFWERKSTAAT HOEKWONING (TYPE B.04)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Min. temperatuur (conform SWK)
Entree	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Toiletruimte begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1,4 m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woonkamer	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Trapkast	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Onderzijde trap onafgewerkt	-
Keuken	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Overloop	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 2,2 m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 2	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 3	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 4	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 5	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 6	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Technische ruimte	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	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 grof 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.

## 2.2 AFWERKSTAAT STADSWONING (TYPE B.08)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Min. temperatuur (conform SWK)
Entree	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Toilet ruimte begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot ca.1,4 m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	15 °C
Woonkamer	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Trapkast	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Onderzijde trap onafgewerkt	-
Keuken	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Overloop	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	15 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot ca.2,2 m daarboven spuitwerk	Spuitwerk ***	22 °C
Slaapkamer 1	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 2	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 3	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Slaapkamer 4	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	Spuitwerk ***	20 °C
Zolder	Zandcement dekvloer *	Behangklaar ** (excl. knieschotten)	Witte verflaag (schuine kap)	15 °C
Technische ruimte	Zandcement dekvloer *	Behangklaar **	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 grof behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald.

Conform oppervlakthebeoordelingscriteria 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.

## 2.3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

	Onderdeel	Materiaal/formaat	Kleuromschrijving
<b>Metselwerk</b>	Gevelsteen	Waalformaat baksteen	Grijs/beige genuanceerd
<b>Prefab beton</b>	Kaders gevel	Beton	Witgrijs
	Betonnen plaat Delftse stoep	Beton	Witgrijs
	Delftse stoep opsluitband	Beton	Witgrijs
	Schijngevel	Beton	Witgrijs
<b>Kozijnen</b>	Gevelkozijn buitenzijde	Kunststof structuur glad	RAL 7013 (Bruingrijs) / Flemisch Gold C33
	Gevelkozijn binnenzijde	Kunststof structuur glad	RAL 9016 (Verkeerswit)
	Entreedeur + kozijn	Hout	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Waterslag kozijnen	Aluminium	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Lateien	Staal	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Hekwerk Frans balkon	Staal	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Paneel Frans balkon	Rockpanel	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Paneel badkamer	Colorbel	N.t.b.
	Ventilatioerooster verdekt achter metselwerk buitenzijde	Divers	N.v.t.
	Ventilatioerooster binnenzijde	Divers	RAL 9016 (Verkeerswit)
<b>Daken</b>	Dakgoot achtergevel	Kunststof	RAL 9001 (Crème wit)
	Hemelwaterafvoer	Kunststof (PVC)	Grijs
	Noodoverstort	Aluminium	RAL 1001 (Beige)
	Dakpannen	Keramisch	Leikleur mat
	Dakbedekking platte dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart-grijs
	Daktrim	Aluminium	RAL 7013 (Bruingrijs)
	PV panelen		Zwart
<b>Dakkapel (optie)</b>	Zijwangen	Rockpanel	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Boeideel	Rockpanel	RAL 9001 (Crème wit)
	Buitengevelkozijn	Kunststof	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Daktrim	Aluminium	RAL 9001 (Crème wit)
<b>Buitenberging</b>	Berging	Verduurzaamd vuren hout	Zwart
	Deur + kozijn	Hardhout	RAL 7013 (Bruingrijs)
	Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Zwart-grijs
	Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
	Afdekkap	Verzinkt staal	Zwart
<b>Erfafscheiding</b>	Gemetselde tuinmuur + hедера	Waalformaat baksteen + draadmat	Grijs/beige genuanceerd – verzinkt staal
	Hekwerk + hедера	Hardhouten palen + draadmat	Naturel (hout) - verzinkt staal
	Looppoort	Hout op staalframe	Zwart (houten delen)
<b>Terrein</b>	Delftse stoep bestrating	Betonstraatsteen dikformaat	Grijs
	Achterpaden/stoep	Beton tegels	Grijs
	Hoofdrijbaan	Straatbaksteen dikformaat	Bruin/rood
	Parkeerplaats	Straatbaksteen dikformaat	Bruin/rood

### 3 ALGEMENE VOORWAARDEN KOOPWONINGEN

#### 3.1 VERKOOPDOCUMENTATIE

De Technische Omschrijving en de (technische) verkoop- en optietekeningen worden door de makelaar en/of Heijmans bij de verkoopdocumentatie verstrekt. De verkoopdocumentatie 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. Deze wijzigingen worden met een 'staat van wijziging' aan u kenbaar gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopdocumenten 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 en/of inrichting van het openbare gebied, die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk en de indeling van de woning.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, 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 bij tegenstellingen. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

#### 3.2 GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 van toepassing met modules waarborgregeling 2014 IE en IIP. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Heijmans tijdens de bouwperiode van de woning 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 en gaan 3 maanden na oplevering in ([www.swk.nl](http://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. Het na te leven

onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld.

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 zij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt ervoor, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking 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 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, 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 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.*

### 3.3 GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De door u gekochte woning wordt inclusief keuken, sanitair en tegelwerk opgeleverd. Als u kiest om de keuken, het sanitair en tegelwerk te laten vervallen, dan is een gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van toepassing. De gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling heeft betrekking op het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk op de waterdichtheid en het afgedopte leidingwerk in de keuken, badkamer en toiletruimte. Deze vallen in dit project dan niet onder de garantie.

### 3.4 KRIJSTREEPMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

### 3.5 KOOP- / AANNEMINGSOVEREENKOMST

Besluit u om de woning te kopen, dan ontvangt u 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 van het recht van erfpacht 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. 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 leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

### 3.6 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;
- BTW (thans 21%) over de grondwaarde bij de levering van het recht van erfpacht;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel;
- de aanlegkosten t.b.v. stadsverwarming;
- 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 BTW van de grondwaarde bij de levering van het recht van erfpacht;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig);
- eventuele afkoop 'recht van erfpacht' bij de gemeente. Let op, dit is pas mogelijk na de juridische levering van het recht van erfpacht.

### ERFPACHT

De kavel van uw woning wordt in erfpacht uitgegeven. Jaarlijks bent u voor uw woning een canonvergoeding verschuldigd aan de gemeente Den Haag. Wilt u, direct na aankoop of in de toekomst, de erfpacht eeuwigdurend afkopen dan kunt u zich wenden tot de afdeling erfpacht. De circa bedragen van de afkoopsom van het erfpacht (exclusief belastingen) staan op de prijslijst. De jaarlijkse canonvergoeding is gebaseerd op een percentage van de afkoopsom.

### 3.7 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. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw Koop-/ Aannemingsovereenkomst. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

### 3.8 TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn 'BTW over de grondwaarde voor de levering van het recht van erfpacht' bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). 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 'BTW over de grondwaarde voor de levering van het recht van erfpacht' 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. Heijmans onderhoudt geen contacten met financiers/geldverstrekkers.

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

1. de akte van levering van het recht van erfpacht van het perceel grond en de woning van Heijmans aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

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

- de rente tot de 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.

### 3.9 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 schriftelijke uitnodiging af (circa 4 weken voor de oplevering van uw woning) 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.

### 3.10 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, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke uitnodiging voor de voorschouw en de oplevering van uw woning.

### 3.11 OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de schriftelijke 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 kunt 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.

### 3.12 VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening door middel van 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.

### 3.13 AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk, waarover elektriciteit wordt getransporteerd, blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt, waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

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

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

#### 3.13.1 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 de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit leverancier 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.

### 3.14 ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE/GARANTIE- EN WAARBORGREGELING.

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <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.

### 3.15 WENSWONEN®

Het bouwconcept Wenswonen® is ontstaan uit een samenwerking van Heijmans bedrijven en diverse externe partijen om tot een klantgericht, efficiënt en snel bouwproces te komen. Er wordt gebruik gemaakt van prefab bouwmaterialen. De uitwerking en afstemming van de specifieke installaties zorgen voor een helder bouwproces. De samenwerkende partijen hebben voor dit project een woningontwerp samengesteld dat voor u als koper een aantal voordelen oplevert: U kunt uw woning uit verschillende Wenswonen® opties samenstellen, de bouwtijd is relatief korter. Door de relatief korte bouwperiode zijn voor u de kosten van de bouwrente lager en kan de woning eerder aan u worden opgeleverd! Zoals u in de tijdslijn kunt zien hebben wij na de sluitingsdatum de aangegeven



tijd nodig om de opdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd!

### 3.16 MOGELIJKHEDEN WENSWONEN®

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard keuzelijsten. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen. Dit komt omdat wij gebruik maken van een prefab bouwsysteem. Bij dit bouwsysteem worden vloeren en binnenwanden al in de fabriek geproduceerd en kant en klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Dit is dan ook de reden dat in veel gevallen individuele wensen helaas niet mogelijk zijn. Ook moeten de woningen bij oplevering voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

De in de showroomoffertes genoemde producten zijn afkomstig van derde leveranciers/fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en/of de opdrachtbevestiging één of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan het product zijn aangebracht. De showroomoffertes worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die de derde leverancier/fabrikant jegens Heijmans Vastgoed B.V. heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

### 3.17 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

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

### 3.18 GEVOLGEN OPTIE AANBOUW NAASTGELEGEN WONING

Voor bijna alle woningen in dit project gelden opties voor het realiseren van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde. Indien de naastgelegen woning van uw perceel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van uw perceel. Voor deze aan- en/of opbouw(en) wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwing gevestigd. De zijmuren van de uitbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrens. De overschrijding van de erfgrens bedraagt circa 26 cm over de diepte van de aanbouw. De grond onder de uitbouw(en) van de naastgelegen woning(en) komt dan in gebruik van uw burens. Gezien de beperkte oppervlakte van de grond waar het om gaat wordt u hiervoor niet financieel gecompenseerd.

### 3.19 INBRAAKBEVEILIGING & POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Uw woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het politiekeurmerk gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren, en de buitenverlichting/aansluitpunten voldaan.

Wilt u het certificaat 'Veilig Wonen' verkrijgen, dan is het nodig dat u, voor eigen rekening, collectief met de burens voldoet aan specifieke eisen voor de toegangswegen, de paden en de openbare of semi-openbare buitenverlichting. U dient zelf het certificaat 'Veilig Wonen' aan te vragen. Voor meer informatie over het certificaat kunt u kijken op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).

### 3.20 ENERGIEPRESTATIE

De woning voldoet volgens het bouwbesluit aan een 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 A. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. De mate waarin een constructie (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen energie (warmte) verlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/W. Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor uw woning hanteert Heijmans de volgende waarden:

- Vloerconstructie ca. 4.0 m<sup>2</sup> K/W.
- Gevelconstructie ca. 4.5 m<sup>2</sup> K/W
- Dakconstructie ca. 6.0 m<sup>2</sup> K/W

### 3.21 MANDELIGHEID VAN HET BINNENTERREIN

Het bij het project behorende binnenterrein en achterpaden wordt afzonderlijk benoemd als gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid). Bij de notariële overdracht van een woning wordt de koper tevens eigenaar van een aandeel in het binnenterrein. Het aandeel is voor alle woningen rondom het binnenterrein, die daar elk een eigen toegewezen parkeerplaats hebben, gelijk. Naast de eigenaren van de woningen hebben ook de eigenaren van de 6 overige parkeerplaatsen een aandeel in de mandeligheid. Het binnenterrein wordt aan de eigenaren van deelplan Haagsche Hof opgeleverd.

Onlosmakelijk met het mandelig eigendom verbonden is een beheerregeling, die het gebruik en de kosten van het gebruik en onderhoud van het binnenterrein regelt. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom, maar zullen door de eigenaren gedragen dienen te worden. De exacte vastlegging van de regeling van de mandeligheid wordt geregeld door de notaris. Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren zal er een beheervereniging worden opgericht. Vlak voor de oplevering van het binnenterrein wordt een vergadering van eigenaren belegd. In deze eerste vergadering zal uit de leden een bestuur voor de vereniging worden gevormd. In het vervolg zal benoeming en ontslag van de bestuurders van de vereniging plaatsvinden in de jaarlijkse vergadering.

In de uiteindelijke situatie zijn de eigenaren van de 68 woningen en de 6 overige parkeerplaatsen aanwezig. Twee mensen die samen een woning in eigendom hebben worden als één eigenaar gezien. Elke eigenaar heeft één stem. De kopers zijn (als mede eigenaren van het binnenterrein) aansprakelijk jegens derden. De vereniging dient voor hen een collectieve aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Het binnenterrein zal worden opgeleverd aan de vereniging, die vertegenwoordigd wordt door het bestuur.

### 3.22 ERFASCSHEIDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. De erfafscheidingen kunnen als gemetselde tuinmuren (laag of hoog) of als draadhekwerk worden uitgevoerd. Om het project een groen karakter te geven worden de erfafscheidingen voorzien van groene beplanting. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van de SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van uw woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans u de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden.

### 3.23 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.

### 3.24 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.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. U ontvangt van ons persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. veiligheidsschoenen en helm), die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Ten tijde van het 1<sup>e</sup> kijkmoment ontvangt een mail hierover met meer informatie.

## 4 CONTACTGEGEVENS PARTIJEN

### ONTWIKKELAAR

Heijmans Vastgoed B.V.  
Postbus 4422  
3006 AK Rotterdam  
010 266 26 00

### BOUWBEDRIJF

Heijmans Woningbouw B.V.  
Postbus 4032  
3006 AA Rotterdam  
010 266 26 00

### ARCHITECT

Klunder Architecten  
K.P. van der Mandelelaan 100  
3006 AD Rotterdam  
010 242 53 10

### CONSTRUCTEUR

Goudstikker de Vries  
Markt 7  
9401 GS Assen  
0592 30 05 20

### MAKELAAR

Frisia Makelaars  
Javastraat 1a  
2584 AA Den Haag  
070 342 01 01

De Makelaars  
Schoutenhoek 40  
2722 EJ Zoetermeer  
079 323 88 38

### NOTARIS

JHD Notarissen  
Postbus 7230  
2701 HZ Zoetermeer  
079 353 91 29