

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EENGEZINSWONINGEN

november 2024

DEEL I: ALGEMENE INFORMATIE

1.1	CONTRACTSTUKKEN	5	1.16	VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	11
1.2	STAAT VAN WIJZIGING	6	1.17	LEVERING- / EIGENDOMSAKTE	12
1.3	ENERGIEPRESTATIE	6	1.18	TERMIJNEN EN BETALINGEN	12
1.4	WOONWENSEN	6	1.19	OPLEVERINGSPROGNOSE	12
1.5	ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN	7	1.20	JE HUIDIGE WONING	12
1.6	SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN	8	1.21	OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN	12
1.7	GEVOLGEN WOONWENS: AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING	8	1.22	CONSUMENTENDOSSIER	13
1.8	INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	8	1.23	VERZEKERINGEN	13
1.9	KRIJTSSTREEMETHODE	9	1.24	AANSLUITING/LEVERING VAN ELEKTRA	13
1.10	MANDELIGHEID VAN HET BINNENTERREIN	9	1.25	WAT BETEKENT DIT VOOR JOU?	14
1.11	ERFSCHIEDING	9	1.26	ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE	14
1.12	SWK	10	1.27	VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING	14
1.13	SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	10	1.28	WET BESCHERMING PERSOONSgegevens	15
1.14	GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	11			
1.15	KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST (KO EN AO)	11			

DEEL 2: TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1	GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING	17	2.13	VLOERAFWERKING	22
2.2	RIOLERING	18	2.14	BINNENWANDAFWERKING	22
2.3	ERFAFSCHIEDING	18	2.15	PLAFONDAFWERKING	23
2.4	HOUTEN BUITENBERGING (ONGEÏSOLEERD)	18	2.16	SCHILDERWERK	23
2.5	FUNDERING EN VLOEREN	19	2.17	KEUKENINSTALLATIE	23
2.6	BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN	19	2.18	SANITAIR	23
2.7	DAKAFWERKING	20	2.19	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	24
2.8	GEVELOPENINGEN	20	2.20	WATERINSTALLATIE	24
2.9	HANG- EN SLUITWERK	20	2.21	VERWARMING EN KOELING (STADSVERWARMING HVC)	24
2.10	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN	21	2.22	BALANS VENTILATIE (WTW)	25
2.11	BUITENBEGLAZING	21	2.23	ELEKTRA	26
2.12	TRAPPEN	21	2.24	ZONNESTROOMINSTALLATIE	27

DEEL 3: STAAT VAN AFWERKING & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

3.1	AFWERKSTAAT	29
3.2	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	30
3.3	CONTACTgegevens PARTIJEN	31

VOORWOORD

Voor je ligt de Technische Omschrijving (TO) van de 15 eengezinswoningen “de Boeg” te Dordrecht. Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe jouw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de verkoop- en woonwenstekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop- aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt je dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Je kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien je besluit een woning van Heijmans te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en verkoop- en woonwenstekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

Deel 1: Algemeen

In dit deel vind je informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van belang zijn en over de procedure bij aankoop van jouw woning.

Deel 2: De woning; bouwomschrijving

Hier vind je de Technische Omschrijving van de toegepaste materialen en afwerkingen van jouw woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

Deel 3: Staat van afwerking

Hier tref je een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van de woning.

Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Als je na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid jouw hierop antwoord te geven. Je kunt hiervoor contact opnemen met de makelaars. Na ondertekening van de KAO kun je hiervoor bij de kopersbegeleider terecht.

Jouw kopersbegeleider (Normen Clephas) is bereikbaar per:

Telefoon: +31 (0)10 266 26 00

Email: kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

S.v.p. de communicatie via het klantplatform te laten verlopen

Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V.

T.a.v. Team De Boeg

Postbus 4032

3006 AA Rotterdam

Bezoekadres:

Oostmaaslaan 71

3063 AN Rotterdam

DEEL I ALGEMENE INFORMATIE

A thick orange line starts vertically on the left, then turns 90 degrees to the right, extending horizontally across the page before turning 90 degrees downwards at the end.

1.1 CONTRACTSTUKKEN

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

Bij de koop van een woning gaan koper (verkrijger) en verkoper / ondernemer een koop-aannemings-overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koopsom van de grond en de aanneemsom voor de bouw van de woning. De ondernemer / verkoper verplicht zich tot de bouw van het huis en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

De verkoper is Heijmans Vastgoed B.V., hierna te noemen Heijmans.

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

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

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

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). In deze Technische Omschrijving en de bijbehorende (technische) verkoop- en woonwenstekeningen proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe jouw woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en woonwenstekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. De Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

1.2 STAAT VAN WIJZIGING

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) met je worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de KAO.

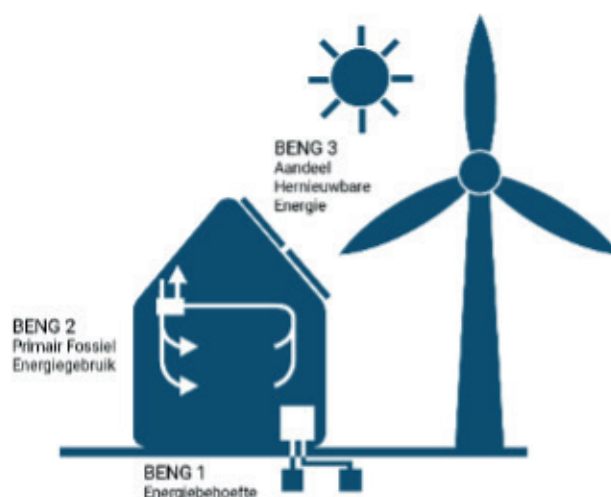
1.3 ENERGIEPRESTATIE

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

Een toelichting op deze eisen is:

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de woningen voldoen aan de eisen voor "Bijna Energieneutrale Gebouwen" oftewel BENG. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. Al deze drie delen worden met één rekenmethode bepaald; de zogenaamde BENG:

- BENG-1 gaat over de kwaliteit van de woningschil
Energiebehoefte voor verwarming en koeling
- hoeveel warmte- of koudebehoefte heeft de woning?
- BENG-2 gaat over het fossiel energiegebruik
- voornamelijk het energieverbruik van de installaties om te voorzien in de BENG1-eisen en de behoefte aan warmtapwater en ventilatie;
- BENG-3 gaat over het aandeel duurzame energie
- energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte en biomassa



1.4 WOONWENSEN

Voor dit project is een woningontwerp samengesteld dat voor jou als koper een aantal voordelen oplevert: je kunt jouw woning uit verschillende woonwensen samenstellen. De sluitingsdata voor het kiezen van de aangeboden woonwensen zijn afgestemd op de benodigde voorbereidingstijd om de verstrekte kopersopdrachten te verwerken, in productie te geven en de benodigde materialen te bestellen. Alleen dan is een goede start van het project gewaarborgd.

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit woonwensen, zoals vermeld op de standaard keuzelijsten te vinden via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). 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. Sommige wensen zijn niet uitvoerbaar vanwege de seriematigheid van de woningen en sommige wensen voldoen niet aan het bouwbesluit of omgevingsvergunning.

De woningen van De Boeg voldoen als basiswoning aan BENG 2 < 0. Dit betekent dat volgens de BENG-normering het gebouwgebonden energiegebruik CO₂-positief is en het energielabel uitkomt op A++++. Woonwensen (kopersopties) hebben invloed op BENG-resultaten. Hierdoor is het mogelijk dat de definitieve BENG-resultaten en dus ook het definitieve energielabel af kan wijken van de resultaten die eerder voor de basiswoning waren afgegeven. Heijmans zal er altijd voor zorgen dat de woning voldoet aan de basiseisen van het Bouwbesluit (en dus ook de BENG-eisen), zoals hierboven omschreven onder 1.3.

1.5 ALGEMENE VOORWAARDEN WOONWENSEN

Omgevingsvergunning (van toepassing op woonwensen zoals aanbouw e.d.)

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

Energielabel/ BENG eisen (van toepassing op woonwensen)

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

Keuzes voor bepaalde woonwensen hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat jij als koper een keuze heeft gemaakt in de woonwensen welke worden aangeboden door Heijmans zal Heijmans nogmaals een BENG-berekening maken van de woning ten einde vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit zoals deze gold ten tijde van het aangaan van de KAO. Dit kan ertoe leiden dat nog een BENG-meerwerkprijs in rekening wordt gebracht om met inbegrip van de gekozen woonwensen, te kunnen blijven voldoen aan de geldende BENG-eisen conform het Bouwbesluit. Deze is opgenomen in de KAO. De definitieve keuzes voor de woonwensen worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij jouw woning en wat je van Heijmans in uw consumentendossier ontvangt.

Aanvullende bouwkundige informatie woonwens aanbouw

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

Legplan panelen

Bij eventuele uitbreiding van PV-panelen op het dak zal door het plaatsen van die extra panelen het legplan worden gewijzigd. In enkele gevallen kan dit er zelfs toe lijden dat er geen ruimte meer is om de door jou gewenste PV-panelen te plaatsen. Op de verkooptekening staan de panelen getalsmatig aangegeven, de exacte positie en oriëntatie van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door ons adviesbureau.

Aanvullende informatie woonwens extra badkamer / wastafelaansluiting

De warmwatervoorziening van de woning is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van het SWK, met dien verstande, in het geval er sprake is van twee badruimten (bouwnummers 7, 8 & 9), de in de 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 onttrokken warmwater, gelden voor afzonderlijk gebruik en zijn niet van toepassing voor gelijktijdig gebruik van tappunten. De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan een badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.

Aanvullende informatie onbenoemde ruimten

De ruimten aangemerkt met “onbenoemde ruimten” voldoen niet aan de voorwaarden die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld een slaapkamer (= benoemde ruimte). Het is echter aan de koper zelf te besluiten hoe de onbenoemde ruimte gebruikt gaat worden.

1.6 SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden je daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de keuzelijsten om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering. Hierover lees je meer in de ‘kopershandleiding’, hoofdstuk 3. Wij hebben Eigenhuis Keukens gevraagd een projectaanbieding te doen. Bij Eigenhuis Keukens kunt u ook terecht voor een opstelling naar keuze. Voordeel voor u is dat de aansluitpunten van de keuken dan tijdens de realisatie op de juiste plaats worden aangelegd. Indien u besluit elders een keuken aan te schaffen worden door ons de aansluitpunten op de standaard locatie aangebracht.

Wel is de woning standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte en de badkamer. Individuele wensen met betrekking tot wijzigingen

hierin kun je bespreken met de projectleveranciers, waar men je graag van dienst is bij het samenstellen van het sanitair en tegelwerk in de toiletruimte c.q. badkamer of keukenontwerp. Je ontvangt hiervoor een uitnodiging van de leveranciers. Meer informatie over de woonwensen en de procedure staat vermeld in de kopers handleiding die je terug kan vinden op het klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl).

1.7 GEVOLGEN WOONWENS : AANBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING

Voor alle woningen in dit project gelden woonwensmogelijkheden voor het realiseren van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde. Indien de naastgelegen woning van jouw kavel hiertoe besluit, heeft dit gevolgen voor de gebruiksoppervlakte en vorm van jouw kavel. Voor deze aanbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwning gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrans. De grond onder de aanbouw(en) van de naastgelegen woning(en) komt dan in gebruik van jouw burens. Zie hiervoor de separate optie tekeningen. Gezien de beperkte oppervlakte van de grond waar het om gaat word je hiervoor niet financieel gecompenseerd.

1.8 INBRAAKBEVEILIGING EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Jouw woning voelt pas aan als thuis als jij je er prettig en veilig voelt. Heijmans heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen de woning en de bijbehorende kavel. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan de door het Politiekeurmerk Veilig Wonen gestelde eisen voor inbraakpreventie voldoet, echter vragen we géén certificaat aan. Ook wordt aan de eisen voor onder meer rookmelders, gekeurde gevelkozijnen en deuren voldaan.

Wil je het certificaat ‘Veilig Wonen’ verkrijgen, dan is het nodig dat je, voor eigen rekening, collectief met de burens voldoet aan de W-eisen (woning) en de K-eisen (kavel) van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor eengezinswoningen.

Je kunt hierbij met elkaar een gezamenlijke inspectie aanvragen en bij een positieve conclusie zal je een certificaat ontvangen. Voor meer informatie over het certificaat kun je kijken op www.politiekeurmerk.nl.

1.9 KRIJSTREEPMETHODE

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

1.10 MANDELIGHEID VAN HET BINNENTERREIN

Vanwege de locatie van jouw parkeerplaats en berging maak je gebruik van het binnenterrein. Het bij het project behorende binnenterrein en achterpaden wordt afzonderlijk benoemd als gemeenschappelijk eigendom. Bij de notariële overdracht van een woning word je als koper tevens eigenaar van een aandeel in het binnenterrein of het achterpad. Dit geldt voor alle woningen (grondgebonden woningen, appartementen en commerciële ruimte) binnen het project. Het binnenterrein wordt aan de eigenaren opgeleverd.

Onlosmakelijk met het eigendom verbonden is een beheersregeling, 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- en 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 woningen en de eigenaren van de overige parkeerplaatsen en bergingen 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.

1.11 ERFSCHEIDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. Niet alle erf grenzen zullen voorzien worden van een erfafscheiding, waar geen erfafscheiding is weergegeven kan de koper (in afstemming met de burens) na oplevering een erfafscheiding plaatsen. De erfafscheidingen die los staan van de woning vallen buiten de garantie van het SWK. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden. Dit is vastgelegd in de leveringsakte van de woning. Het is niet toegestaan de vuilcontainers in de voortuin te plaatsen. De Gemeente Dordrecht kan hier op handhaven en je loopt het risico op een boete.

Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van jouw woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten verzoekt Heijmans je de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Je dient, zodra Heijmans de aanplant gaat verzorgen, direct te zorgen dat deze stroken vrij zijn.

1.12 SWK

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

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

LET OP: Aan de verkoopdocumentatie kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

1.13 SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing met de op het project van toepassing zijnde modules I-2024 en II-A-2024 Dit betekent kort samengevat het volgende:

Heijmans is gehouden om de woning te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de Technische Omschrijving en de verkoop- en woonwenstekening(en) en, voor zover aanwezig, staat van wijziging(en). Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de aan het SWK verbonden verzekeringsmaatschappij de meerkosten

voor de afbouw van de woning aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van de woning dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De koper loopt derhalve met een SWK-waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

Daarnaast verstrekt Heijmans (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK-garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan jou als koper en omvat het herstel van gebreken aan de woning gedurende de garantietermijnen. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Om een beroep op de gebrekenwaarborg/garantie te behouden is het van belang dat je diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvang je middels het consumentendossier, zie voor meer uitleg over het consumentendossier punt 1.24 van deze Technische Omschrijving, die bij de oplevering/sleuteloverdracht van jouw 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 gebreken Waarborg bij SWK doen:

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

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

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen jou en Heijmans en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen jou en Heijmans evenwichtig zijn vastgelegd.

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

1.14 GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

Consequenties voor jou als koper:

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

1.15 KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST (KO EN AO)

Besluit je om de woning te kopen dan ontvang je de koop-aanemingsovereenkomst (KAO) ter ondertekening via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en 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 Heijmans en jij de KAO hebben ondertekend staan de getekende versies op klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl). Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden van de KAO zijn vervuld. De notaris nodigt je uit voor het tekenen van de akte van levering-/eigendomsakte, nadat (eventueel) jouw hypotheekstukken door jouw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

1.16 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De woning wordt "vrij op naam" aan jou verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koopsom en aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting
- De grondkosten;
- De bouwkosten;
- Het adviseurshonorarium;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel (mits in de wijk aanwezig);
- Kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK);
- Energielabel;
- De mee gefinancierde KAO-woonwensen.

De met de financiering van jouw woning verband houdende kosten zijn niet in de koopsom en aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheekaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- De kosten naar aanleiding van de gekozen woonwensmogelijkheden;
- De maandelijkse bijdrage en het eenmalige voorschot aan de VvE;
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

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

1.18 TERMIJNEN EN BETALINGEN

De termijn grondkosten ben je verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

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

Voor de termijnen die vervallen na de datum van levering, moet je er zelf op toezien dat jouw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren je erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkom je dat wij rente in rekening brengen. Heijmans onderhoudt hierover geen contacten met jouw geldverstrekker.

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

- De akte van levering van de grond aan de verkrijger;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.
- Bijkomende kosten niet in de koopsom of de aanneemsom kunnen zijn :
- De rente tot de datum van levering over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

- De afsluitprovisie voor de geldgever;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

1.19 OPLEVERINGS-PROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering ontvang je een bericht via klantplatform [Mijn.Droomwoning.nl](https://mijn.droomwoning.nl) voor de voorschouw en de oplevering van jouw woning, deze uitnodiging is bindend voor partijen.

1.20 JE HUIDIGE WONING

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

Wacht voor het maken van definitieve afspraken onze uitnodiging voor oplevering af (circa 4 weken voor de oplevering van jouw woning) waarin de exacte datum van de voorschouw en de 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 de bouwwerkzaamheden vertragen.

1.21 OPLEVERING, SLEUTELOVERDRACHT EN BETALINGEN

Bij de uitnodiging voor de oplevering van jouw woning ontvang je ook de eindafrekening. Als je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvang je direct na oplevering de sleutels van jouw woning.

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

1.22 CONSUMENTENDOSSIER

Heijmans zal bij de voorschouw aan de koper een consumentendossier beschikbaar stellen. Bescheiden die op dat moment nog niet beschikbaar zijn, zullen zo spoedig mogelijk na de voorschouw worden verstrekt. Het dossier bevat documenten die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

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

VERKLARINGEN EN KEURINGEN

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

TEKENINGEN / DOCUMENTEN

- Meterkasttekeningen
- Meterkastlijst

GEBRUIKSHANDLEIDINGEN

- Verwarming- / koeling systeem
- Temperatuurregeling
- Ventilatiesysteem
- Zonnepanelen systeem
- Rookmelders
- Projectspecifieke installaties

ONDERHOUDSADVIEZEN

- Beglazing
- Kozijnen
- Schilderwerk
- Vensterbanken
- Binnendeuren en binnendeurkozijnen
- Projectspecifieke onderdelen

SERVICE EN ONDERHOUDSADVIEZEN

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen.
- Woonwijzer voor grondgebonden woningen met algemene gebruiksaanwijzingen en onderhoudsadviezen.
- Informatiekaarten vloerleverancier, wandafwerker en zonweringleverancier.
- Overzicht met toegepaste kleuren in een RAL of andere gebruikelijke kleurcodering

1.23 VERZEKERINGEN

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

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

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

1.25 WAT BETEKENT DIT VOOR JOU?

In het bericht voor de oplevering, waarin je wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes codes/wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. Je kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Heijmans zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen.

Wanneer je tijdig jouw contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kun je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen. Tijdig voordat je gaat verhuizen moet je dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van je huidige woning. Je neemt het contract met leverancier van je huidige woning mee naar jouw nieuwe woning. Pas op het moment dat jouw contract met jouw huidige elektriciteit leverancier afloopt, kun je ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met jouw huidige energieleverancier. Indien je nog geen leveringscontract hebt dien je zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Voor de levering van water kun je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

1.26 ONDERHOUDSPERIODE MET CONTRACTUELE GARANTIE

De onderhoudsperiode inzake de contractuele garantie van drie maanden na oplevering, zoals bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Algemene Voorwaarden van het SWK, gaat bij oplevering in. Tijdens deze periode heb je de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dien je conform de SWK-regeling schriftelijk te melden via het klantenportaal Mijn.Droomwoning.nl.

Op welke wijze wordt nader toegelicht in het consumentendossier (Woonwijzer), die je bij de oplevering van jouw woning van Heijmans zal ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

1.27 VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arboret 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 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., worden er kijk- en inmeetmomenten georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico en met inachting neming van de gestelde veiligheidsmaatregelen, toegankelijk. Via klantplatform Mijn.Droomwoning.nl zullen de data van deze kijkdagen aan jou bekend worden gemaakt.

Heijmans heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Heijmans stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. laarzen, helm en geel hesje) beschikbaar, die je verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvang je informatie hierover.

1.28 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Heijmans respecteert jouw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die je ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij je ons mededeelt dat je daarop geen prijs stelt, zullen wij jouw NAW-gegevens verwerken om je te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast geeft 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 koper. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

DEEL 2

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

A thick orange line graphic that starts as a vertical line on the left, then extends horizontally to the right, and finally turns 90 degrees downwards at the end.

DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

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

2.1 GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vloerpeil		Bovenkant afgewerkte vloer in de entree/hal	Het vloerpeil wordt door de gemeente Dordrecht opgegeven.
		Vrije hoogte onder plafonds	De vrije hoogte vanaf de afgewerkte vloer tot aan het betonplafond is op de begane grond en op de 1 ^e verdieping circa 261 cm.
Ontgraven	Grond	Onder de woning, berging en parkeerterrein	Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.
Aanleg	Grond	Voor- en achtertuin	Aanvullen met uit de bouwput ontgraven grond, met een bodemgeschiktheidsverklaring voor het beoogde doel van woningbouw. Plantenbakken worden voorzien van teelaarde.
Bestrating	Betontegels	In de voortuin van de voordeur naar openbaar gebied	Aan de voorzijde van de woning wordt een verhard pad aangebracht, vanaf de voordeur tot aan het openbaar gebied, met een breedte van circa 100 cm. Het pad bestaat uit betonnen tegels van 50x50x5 cm. Onder de bestrating wordt minimaal 10 cm bestratingszand aangebracht.
	Betontegels	Bij achtertuin	Bij de achtertuin van de woning wordt een pad van staptegels aangebracht.
	Betontegels	Gemeenschappelijk achterpad, volgens situatietekening	Het achterpad bestaat uit grijze betonnen tegels van 30x30x5 cm met betonnen opsluitbanden. Onder de bestrating wordt bestratingszand aangebracht.
	Graskeiblokken	Parkeervakken en rijbaan	De parkeervakken en rijbaan zijn verhard met betonnen "graskeiblokken" waarbij de openingen aangevuld/ ingestrooid zijn met grond en zaden.
Opleveren kavel			Vrij van grof puin en bouwafval.

2.2 RIOLERING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Rioleringsleiding	Kunststof	Onder- en rondom de woning tot perceelsgrens	De vuil- en schoonwaterafvoerleidingen van de woning worden op het stelsel van het gemeenteriool aangesloten.
Rioleringsparkeerterrein	Kunststof	Gemeenschappelijk achterpad en parkeerterrein	Rioleringsvoorzien van afvoerputten aangesloten op hoofdriool in de straat.

In de tuin lopen leidingen van het rioleringsstelsel en leidingen van de nutsbedrijven. Deze moeten voor eventuele onderhoudswerkzaamheden bereikbaar blijven. Hiermee dien je als koper rekening te houden als de tuin wordt aangelegd /er schuttingen worden geplaatst. Te alle tijden dien je middels het graven van een proefsleuf na te gaan waar deze leidingen zich bevinden.

2.3 ERFAFSCHIEDING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Erfgrenzen	Houten perkoen paaltjes	Benodigde perceelhoeken	Ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelsgrenzen gemarkeerd. Tussen de huizen onderling wordt geen afscheiding aangebracht behoudens en perkoenpaal met staaldraad.
	Prefab betonnen keerelement	Voortuin	Middels prefab betonnen keerelementen wordt een afscheiding gemaakt tussen de openbare weg en de tuin van de burens. De bak die grenst aan de openbare weg wordt gevuld met teelaarde.
	Gemetselde plantenbak	Eén zijde van de voortuin bnr 1, 9, 10 en 16	Middels een half steens metselwerk wordt er plantenbak gecreëerd. De bak wordt gevuld met teelaarde
Beplanting	Groene erfafscheiding	Langs perceelsgrens achter- en zijtuinen	Een haag van circa 180 cm hoogte, met voor gekweekte stekken aangeplant.
	Groene erfafscheiding	Langs perceelsgrens voortuinen	Een Ligusterhaag van circa 80 cm hoogte, met voor gekweekte stekken aangeplant.
Hekwerk	Metalen sierhekwerk	Naast bnr 1 volgens situatietekening	Het hekwerk bestaat uit metalen frame met strekmetalene panelen. De deur is voorzien van een slot welke niet gelijk sluitend is met de woning. Beheer en uitgifte van de sleutels door de VVE
	Speedgate	Tussen bouwnummer 9 en 10 volgens situatietekening	De speedgate beslaat uit een metalen frame met strekmetalene panelen en een loopdeur. De bediening geschied via een afstandsbediening. Per woning wordt er één handzender geleverd. Beheer en uitgifte van eventuele extra handzenders door de VVE.
	Gemetselde tuinmuur	Tussen bnr 9/10 en 16/ app., volgens situatietekening	De gemetselde muur wordt van dezelfde gevelsteen als de woningen gemaakt.

2.4 HOUTEN BUITENBERGING (ONGEÏSOLEERD)

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Beton	In de grond	Voor de fundering van de buiten berging wordt gebruik gemaakt van een betonnen fundering/vloerplaat die rust op betonnen heipalen.
Buitenwanden	Houten stijl- en regelwerk + beplanting	Wanden	De niet geïsoleerde buitenwanden bestaan uit Keralit op een vurenhouten regelwerk. De achterwand die zichtbaar is vanuit de tuin bij bouwnummer 1 wordt niet nader afgewerkt.
Tussenwanden	Houten stijl- en regelwerk	Tussenwand naar berging burens	De tussenwand van de bergingen bestaat uit een vurenhouten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een OSB plaatmateriaal met wordt aangebracht.
Dak	Bitumen	Platte dak	Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag op afschot, waarop een OSB plaatmateriaal voorzien van volledig verkleefde dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Deur/kozijn	Hardhouten kozijn en deur met glasopening	Volgens tekening	De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd mat glas en is uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning. Deur en kozijn zijn fabrieksmatig gegrond en fabrieksmatig dekkend afgeschilderd. De kleur is vermeld op de kleur- en materiaalstaat. De onderdorpel van het deurkozijn is een verduurzaamde vurenhouten dorpel met daaroverheen een aluminium hoeklijn. De aluminium hoeklijn is verder onbehandeld.
Ventilatie			De berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie.

De berging is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij en de vochtuithouding wisselt. Deze ruimte is volgens bouwbesluit regenwerend uitgevoerd.

2.5 FUNDERING EN VLOEREN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Fundering	Beton	In de grond	Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. Afmetingen aan de hand van de sonderingen en berekeningen van de constructeur.
Kruipruimte	Schoon zand	Bodemafsluiting	In de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt een bodemafsluiting van minimaal 100 mm schoon zand toegepast.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond	Geïsoleerde systeemvloer. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloer is door de constructeur op 175 kg per m ² berekend.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Positie(s) conform verkooptekening is indicatief	Geïsoleerd luik opgenomen in een gegalvaniseerde metalen omranding op de ruwe begane grondvloer.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en tweede verdieping	De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een plaatvloer van geprefabriceerd beton de v-naden aan de onderzijde (plafond) blijven in het zicht. De vloerbelasting voor de woonfunctie (personen en meubilair) van deze vloeren is door de constructeur op 175 kg per m ² berekend.

2.6 BUITENGEVELS, BINNENMUREN EN SCHEIDINGSWANDEN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenspouwblad, woning	Metselwerk	Voor-, achter- en zijgevel, woning	Het metselwerk is in Waalformaat en een vormsteen uitgevoerd. In het metselwerk van de gevels zijn door de architect verschillende esthetische accenten opgenomen. Deze accenten zijn op de geveltekeningen aangegeven. De gevelstenen zijn onder voorbehoud van levering en goedkeuring van de Welstand van de gemeente Dordrecht. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
	Voegwerk	Metselwerk	Het voegwerk in het metselwerk heeft een kleurtoevoeging en wordt circa 2 tot 3 mm verdiept uitgevoerd.
Binnenspouwblad, woning	Kalkzandsteen	Voor-, en achtergevel en zijgevel indien van toepassing	De spouwmuur wordt met minerale wol en een luchtspouw geïsoleerd. Isolatiewaarde conform Bouwbesluit.
	HSB	Boven gevelkozijnen voor- en achtergevel	Boven de kozijnen wordt een geïsoleerd HSB rekwerk aangebracht. Aan de binnenzijde van de woning wordt dit rekwerk afgewerkt met een vlakke beplating.
Woningscheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden en kopgevels bnr 1,9,10 en 16	De woningscheidende wanden en kopgevels worden uitgevoerd als massieve dragende wanden van Kalkzandsteen.
Binnenwanden	Gasbeton	Alle lichte (niet dragende) scheidingswanden	Lichte scheidingswanden, dikte 100 mm.
Voorzetwand met plateau	Metalstud / gipsplaten	Ombouw van het inbouwreservoir toilet	Lichte scheidingswand, bestaande uit een metalen frame afgewerkt met gipsplaten.

Dilatatievoegen	Verticale doorlopende voegen	Conform opgave van de leverancier en in overleg met de constructeur	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels (binnen en buiten) of het 'werken' van de woningen onderling (woning scheidende wanden) te voorkomen, worden daar waar nodig zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk / kalkzandsteen. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
Stalen gevellateien	Verzinkt en gepoedercoat staal	Boven de raam- en deurkozijnen	De kleur(en) zijn vermeld in kleur- en materiaalstaat
Luifel	Geprefabriceerd beton	Nabij voordeur	Prefab betonnen luifel aangebracht tegen het gemetselde buitenspouwblad.
Krimpscheurtjes	Er ontstaan krimpscheurtjes bij wand- en plafond aansluitingen alsmede ter plaatse van V-naden van vloerelementen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen niet te voorkomen en kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.		

2.7 DAKAFWERKING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Dakbedekking (Platte daken)	Bitumineuze dakbedekking	Platte daken	2 laagse dakbedekking, losliggend, op isolatieplaten met afschot, voorzien van grind als ballastlaag. isolatiewaarde (conform Bouwbesluit
Dak doorvoeren	kunststof/metaal	Op de daken	Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem. De kanalen en luchtaanzuiging van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt.

2.8 GEVELOPENINGEN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Buitenkozijnen, ramen- en deuren	Kunststof	Gevel	Buitengevelkozijnen van ramen- en deuren van kunststof. Aan de buitenzijde uitgevoerd met een rechte hoekverbindingen van 90° en aan de binnenzijde uitgevoerd met een hoekverbinding van 45°. Binnenzijde in de kleur wit. Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als kiep en/ of draai-kiepraam. Afwerking en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Vensterbanken	Kunststeen marmocomposiet Bianco C	Onderzijde raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde	Kleur vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat.
Dorpels	Kunststeen	Toiletruimte en badkamer	Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Waterslagen	Aluminium	Onderzijde raamkozijnen	Voorzien van anti-dreunfolie en bijbehorende kopschotjes. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.

2.9 HANG- EN SLUITWERK

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hang- en sluitwerk deuren	Meerpunts-sluiting met cilinderslot, gelijksluitend, met kern trek-beveiliging. SKG**	Voorgevel, achtergevel en zijgevel	De buitendeuren zijn voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor met één sleutel alle deuren kunnen worden geopend en gesloten (inbraakwerendheidsklasse 2). De meerpuntsluiting is niet van toepassing voor de deur van de berging.
Hang- en sluitwerk ramen	Meerpuntsluiting met raamkruk. SKG**	Draai-kiepramen	De draai-kiepramen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk (Inbraakwerendheidsklasse 2).

2.10 BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Binnenkozijnen	Staal	conform verkoop-tekening	Plaatstalen montagekozijnen Svedex, type Match uitgevoerd met een bovenlicht van enkel glas en een afgeslankte bovendorpel.
	Lakboardpaneel	Trapkast, meterkast en technische ruimte	Bovenlicht met een dicht lakboard paneel.
Binnendeuren	Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren	conform verkoop-tekening	Uitgevoerd als Svedex opdekdeur. Het is mogelijk om optioneel, via een speciale Svedex website, te kiezen voor andere binnendeuren. Het volledige deurenpakket is opgenomen in de brochure 'Keuzenpakketten Svedex deuren'. Nadere informatie hierover kunt u vinden op klantplatform Mijn.Droomwoning.nl. De plaatsing van een douchedeur of -gordijn in een doucheruimte (na oplevering) is benodigd om vochtschade aan de badkamerdeur te voorkomen en om de garantie van de deur te behouden.
		Meterkastdeur	De meterkast wordt voorzien van een Svedex deur met ventilatierooster onder- en bovenin de deur.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeuren	Met bijbehorende langschilden/rozetten van Svedex
		Toiletruimte, badkamer	Vrij-bezet slot
		Overige binnendeuren	Meterkastdeur met kastslot

2.11 BUITENBEGLAZING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Beglazing	Isolatieglas	Gevelkozijnen, deuren- en ramen	HR++ isolatieglas, daar waar volgens Bouwbesluit noodzakelijk wordt doorvalveilige en geluid reducerende beglazing toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze doorvalveilige en/of geluidreducerende beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.
Bovenlichten	Enkel glas	Binnendeur-kozijnen	Zie eveneens omschrijving in paragraaf 'Binnenkozijnen- en deuren'.

2.12 TRAPPEN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Vaste trap	Vurenhout	van Begane grond naar 1 ^e verdieping	Dichte vurenhouten trap met stootborden.
Vaste trap	Vurenhout	van 1 ^e naar 2 ^e verdieping en 3 ^e verdieping bnr 7/8/9.	Open vurenhouten trap.
Lepe hoeken	MDF	Conform verkooptekening	Daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken', dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf in dezelfde kleur als de trapboom.
Traphek/balustrade	Vurenhout	Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap	Er wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht, dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een MDF-paneel met een dikte van 12 mm in het traphek opgenomen. Dit paneel wordt dekkend afgeschilderd met een watergedragen verf. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
Leuning	Hardhout Sapeli Mahonie	Aan de wand naast de trap van de eerste en tweede verdieping. Derde verdieping bnr 7/8/9.	Blank gelakte hardhouten leuning.

2.13 VLOERAFWERKING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Afwerkvloer	Gehechte dekvloer	Begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping, 3 ^e verdieping bnr 7/8/9	Uw woning is voorzien van een anhydriet afwerkvloer voorzien van vloerverwarming op de constructieve systeem betonvloer. Deze vloer wordt niet geschuurd.
			De afwerkvloer is uitgevoerd conform vlakheidsklasse 4 -NEN 2747. Ter plaatse van een binnendeur is het hoogteverschil tussen de afwerkvloer en de onderkant van de deur circa 28 mm. We gaan uit van een vloerafwerking door de koper aangebracht van 15 mm. Het aanbrengen van een dikke vloerafwerking kan problemen geven met het openen van een deur en beperkt de luchtcirculatie.
Tegelwerk	Keramische tegels	Badkamer en toiletruimte	In de basis is een vloertegel conform factsheet opgenomen. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels onder afschot gelegd. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kunt u via de showroom regelen.
Algemeen	Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.		
Scheurvorming	Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet is te voorkomen als gevolg van de gebruikelijke werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Indien u kiest voor gladde gehechte vloerafwerkingen zoals bijvoorbeeld pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden (en beperkingen) waaronder deze vloer aangebracht zal worden, evenals de van toepassing zijnde garantievoorwaarden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het minder van belang om rekening te houden met de gebruikelijke werking van de ondervloeren. Bij de keuze van de vloerafwerking (ongeacht het soort vloerafwerking) is het van belang rekening te houden met de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking. Dit in verband met de juiste werking van de vloerverwarming. De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m ² K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal. Het kan helpen om de vloerverwarming voor het aanbrengen van de vloerafwerking rustig op te stoken en na enkele dagen weer af te laten koelen. In vaktermen wordt dit vaak een opstookprotocol genoemd. Het uitvoeren van een opstookprotocol geeft echter geen zekerheid dat scheurvorming niet meer zal voorkomen. Heijmans voert géén opstookprotocol uit. Als uw vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dient u dit zelf uit te voeren. Laat u ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.		

2.14 BINNENWANDAFWERKING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Wandtegels	Keramische tegels	Toiletruimte	In de basis zijn wandtegels opgenomen conform factsheet. Wandtegel afmeting circa 20x25 cm. De wanden in de toiletruimte wordt betegeld tot een hoogte van circa 1400 mm.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	In de basis zijn wandtegels opgenomen conform factsheet. Wandtegel afmeting circa 20x25 cm. De wanden in de badkamer wordt betegeld tot onderkant plafond.
Toiletruimte	Wit structuur spuitwerk	Boven de wandtegels tot het plafond	
	De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.		
	Het is mogelijk om optioneel te kiezen voor andere tegels. Eventuele wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk kun je via de showroom regelen.		
Wanden van meterkast, trapkast, techniekruimte en onbenoemde ruimte bnr 7/8/9	Niet nader afgewerkt		

Overige wanden	Behangklaar	Conform staat van afwerking tot de plintzone (circa 5 cm vanaf bovenkant vloer)	Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgelichte ondergrond. Binnen deze norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Deze wandafwerking is daardoor niet geschikt voor sauskwerk, hiervoor zal eerst nog een andere behandeling (zoals stucwerk) aangebracht moeten worden. Ter plaatse van de plintzone wordt de wand niet afgewerkt.
----------------	-------------	---	--

2.15 PLAFONDAFWERKING

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Spuitswerk	Wit structuur spuitpleister	Alle betonplafonds (M.u.v. de meterkast en techniekruimte)	De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen (plafond) blijven in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen. Deze V-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattoleranties kunnen voorkomen. Dit kan dus niet worden aangemerkt als een gebrek.

2.16 SCHILDERWERK

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Algemeen	Watergedragen verf	Binnenschilderwerk	Volgens kleur- en materiaalstaat
Trap (dicht)	Watergedragen verf	van begane grond naar 1 ^e verdieping	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De bovenzijde van de treden en stootborden zijn enkel fabrieksmatig gegrond. Onderzijde zichtbaar vanuit de trapkast is enkel fabrieksmatig gegrond.
Trap (open)	Watergedragen verf	van 1 ^e naar 2 ^e verdieping, 3 ^e verdieping bnr 7/8/9	In het zicht blijvende delen van de trapbomen en spil, worden dekkend afgeschilderd. De treden zijn enkel fabrieksmatig gegrond.
Hekwerken / balustrade	Watergedragen verf	verdieping	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.
Leuningen	Watergedragen verf	verdieping	Fabrieksmatig blank afgelakt.
Lepe hoeken trap	Watergedragen verf	Aan muurzijde van de trap	Fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt.

2.17 KEUKENINSTALLATIE

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Keukeninstallatie		Conform 0-tekening	De woning wordt standaard opgeleverd zonder keukenopstelling. Aansluitpunten installaties worden volgens de zogenaamde 0-keukentekening in de woning aangebracht.

2.18 SANITAIR

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Toiletruimte begane grond	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Professional
Badkamer met tweede toilet	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Professional
Badkamer met wastafelcombinatie	Conform factsheet/brochure	Conform verkooptekening	In de basis is een sanitairpakket van de Heijmans collectie Professional
Wasmachine en wasdroger	Kraan en afvoer (opbouw)	Conform verkooptekening	1x rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. Voorzien van Y-stuk voor de afvoeren van de wasmachine en wasdroger. 1x verchroomde koudwater wasmachiniekraan

Voor de specifieke omschrijving van het sanitairpakket verwijzen we naar de betreffende factsheet/brochure. Het is mogelijk om optioneel voor ander sanitair te kiezen wat niet standaard in jouw sanitair pakket is opgenomen. Via de digitale showroom kun je kiezen voor ander sanitair, waarvoor je een offerte op maat kunt laten maken. Het gebruik van regen- of stortdouches raden we af vanwege het hoge warmwaterverbruik.

2.19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Achtergevels	De hemelwaterafvoeren van de woning worden aan de achterzijde van de woning tussen het metselwerk aangebracht en op het gemeenteriool aangesloten. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

2.20 WATERINSTALLATIE

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding	Keuken, toiletruimte, fonteintje, douche, wastafel, wasmachine.	De koud waterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichtingen de plaatsingsmogelijkheid voor de wasmachine aangebracht. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien, waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	In badkamer en keuken, bij douche, wastafel en spoelbak	De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp in de woning aangebracht naar de douchehoek, bad (indien aanwezig), wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting.

Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snel sluitende kranen (voor sommige typen één hendel mengkranen en elektronische vaatwasser- of wasmachinekranen) kunnen waterslag veroorzaken.

Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.

2.21 VERWARMING EN KOELING (STADSVERWARMING HVC)

Jouw woning wordt aangesloten op een collectief warmtenet en een collectieve koude-installatie, met andere woorden u heeft stadsverwarming en koeling van energieleverancier hvc. De installatie die de warmte opwekt zit in de wos bij het appartementengebouw. De koelunit staat op het dak van het appartementengebouw. In de meterkast tref je de leidingen aan van het warmte- en koelnet, 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 (vloer)verwarmingsinstallatie 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.

Het afgiftesysteem (vloerverwarming en vloerkoeling)

De verwarming / koeling geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen die in de dekvloer van jouw woning wordt aangelegd. Deze leidingen zitten in de verblijfsruimtes. Met de installatie in jouw woning is het ook mogelijk de woning enigszins af te koelen. De warmtewisselaar zorgt er dan voor dat er relatief koud water door het afgiftesysteem (= zelfde leiding als vloerverwarming) stroomt. Hierdoor kan de woning in de zomer op een iets lagere temperatuur gehouden worden. Voor de goede orde: de installatie kan of verwarmen of koelen maar beide functies werken niet tegelijk. Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden. Om in de zomer en in de winter een goede koude- respectievelijk warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn. Een vloerafwerking met een te hoge warmteweerstand heeft een nadelig en vertragend effect op de functionaliteit van de vloerverwarming dan wel koeling. Voor een gedegen werking van de vloerafwerking mag de weerstand van de vloerafwerking/-bedekking niet hoger zijn dan $rc= 0,09 \text{ m}^2 \text{ k/w}$. Raadpleeg altijd jouw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming dan wel vloerkoeling. Laat je ook hiervoor adviseren door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

Elektrische handdoekradiator

In de badkamer, waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, kan je met de elektrische radiator sneller dan bij een vloerverwarming systeem inspelen op de warmtevraag. De kleur van de radiator is op de kleur- en materiaalstaat aangegeven. Positie conform verkooptekening.

Tapwater

De woning wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast, die is aangesloten op het stadsverwarmingsnet. De warmwatervoorziening van de woning voldoet aan de eisen van het swk, met dien verstande, in het geval er sprake is van twee badruimten, de in het 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 onttrokken warmwater, gelden voor afzonderlijk gebruik en niet van toepassing zijn voor gelijktijdig gebruik van tappunten.

Temperatuurregeling

Positie van thermostaten conform verkooptekening. In de woning zijn thermostaten opgehangen zodat per vertrek (woonkamer en slaapkamer(s)) de beperkte mogelijkheid is de temperatuur een paar graden te beïnvloeden. De badkamer krijgt geen thermostaat, de groep van de badkamer loopt met een andere ruimte mee.

De thermostaten sturen, via een regelapparaat, de zonemotoren in de groepen van de vloerverwarmings-verdeler aan (open of dicht). Het regelapparaat is gemonteerd nabij de vloerverwarmingsverdeler. U dient er rekening mee te houden dat opwarmen van dit laagtemperatuur systeem meer tijd in beslag

Neemt vergeleken met een traditionele systeem zoals bij radiatoren. De mogelijkheid bestaat dat de Door u ingestelde temperatuur in de woning niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van Omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de Vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-en) en de eventuele bezonning door de Gevelopeningen spelen hierbij een belangrijke rol. Deze zaken zorgen er voor dat de gewenste Temperatuur niet in een kort tijdsbestek kan worden behaald. Om een aangenaam binnenklimaat en Een laag energieverbruik te verkrijgen is het van belang om op een andere manier om te gaan met dit Verwarmingssysteem dan met de verwarming middels radiatoren.

2.22

BALANS VENTILATIE (WTW)

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Ventilatievoorziening	Warmte Terug Win systeem (WTW)	Conform verkooptekening	De warmtewisselaar in de WTW installatie zorgt er voor dat gefilterde verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit je woning. Hierdoor vindt er warmteoverdracht plaats, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in aanraking komen. De "vuile" lucht wordt naar buiten afgevoerd.
Afzuigventielen	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; exacte positie nader te bepalen	Aantallen en capaciteit volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per ruimte aangegeven.
Inblaasventielen	Wit kunststof ventiel	Conform tekening; exacte positie Nader te bepalen	Aantallen volgens berekeningen. In het consumentendossier bij de oplevering is de gemeten capaciteit per ruimte aangegeven.
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer /keuken, conform verkooptekening	In de woonkamer/keuken zit een driestanden schakelaar waarmee u de ventilatie standen kan regelen.
Algemeen		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Opstelplaats wasdroger	Er wordt in de woning geen separaat luchtafvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kunnen hierdoor uitsluitend zogenaamde condensdrogers worden geplaatst.
		Leidingwerk	Het leidingwerk van de WTW-installatie in de installatieruimte wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht.

**2.23
ELEKTRA**

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Hoofdaansluiting			De groepen zijn verdeeld over aardlekschakelaars. De PV-panelen staan onder een eigen aardlekschakelaar.
Schakelmateriaal	Kunststof	Conform verkooptekening	Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in standaard wit kunststof en worden gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de techniekruimte. Wandcontactdozen en schakelmateriaal die in de keuken uit het zicht zijn, worden als opbouwmodel uitgevoerd. De positie en hoogte zijn weergegeven op de separate keukentekening.
Hoogte schakelmateriaal			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op 1.050 mm + vloerpeil. De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukeninrichting worden standaard op 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op verkooptekening aangegeven. Overige wandcontactdozen en loze leidingen worden standaard op 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op verkooptekening. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond en wanden, conform verkooptekening	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. In de woning worden standaard in elke verblijfsruimte verhuisfittingen met een lamp voorzien.
Aansluitpunten keukeninstallatie			Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien (in de verkooptekening als stippellijn aangegeven) worden de aansluitpunten conform separate keukentekening, de zogenaamde 0-tekening, aangebracht.
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).			
Rookmelders		Verkeersruimten conform verkooptekening	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert. De bouwnummer 7/8/9 hebben conform bouwbesluit in elke verblijfsruimte een rookmelder.
Deurbel	Kunststof	Conform verkooptekening	De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.
Buitenlichtpunt		Voorgevel	Nabij de voordeur wordt een buitenlicht armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de entreehal te bedienen.
		Achtergevel	Aan de achtergevel wordt een lichtpunt zonder armatuur aangebracht. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
		Buitenberging	Aan de buitenberging wordt een niet schakelbaar armatuur met schemerschakeling aangebracht.
Aansluitpunt TV / DATA		Woonkamer conform verkooptekening	CAI, bedraad met combikabel COAX of CAT6 vanaf de meterkast, standaard niet afgemonteerd en niet aangesloten in de meterkast, e.e.a. afhankelijk van de door u als koper zelf te contracteren provider.
Aansluitpunt TV/DATA		Slaapkamers conform verkooptekening	In de hoofdslaapkamer bevindt zich een leiding, voorzien van combikabel met CAI en UTP-bedrading, welke niet wordt aangesloten/afgemonteerd in de meterkast. In de overige slaapkamers bevindt zich een loze leiding.
Aansluiting wasmachine		Techniekruimte/techniekzone	1x enkele wandcontactdoos
Aansluiting droger		Techniekruimte/techniekzone	1x enkele wandcontactdoos
Voorziening zonnestroom- installatie		Techniekruimte/techniekzone	Nabij de gereserveerde positie voor de omvormer van de zonnestroom-installatie:

**2.24
ZONNESTROOMINSTALLATIE**

ONDERDEEL	UITVOERING	POSITIE	OMSCHRIJVING
Zonnestroom-installatie		Conform verkooptekening	<p>Deze installatie bestaat uit zonnepanelen, een omvormer en een UTP aansluitpunt in de installatiezone en een aparte groep in de meterkast. Via de meter wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid. Op de verkooptekening is indicatief weergegeven waar en op welke wijze/oriëntatie de panelen op dakvlak gelegd worden. De definitieve positie en oriëntatie wordt bepaald door de installateur tijdens de technische uitwerking. Onze kopersbegeleider kan je hierover meer vertellen. Zonnepanelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de zonnepanelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer en een aparte werkschakelaar nodig, deze komen in de technische ruimte/techniekzone. Dit is eigenlijk een grote adapter, zoals je 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. Het minimale te leveren vermogen van de installatie wordt bepaald door de kavel specifieke BENG eis.</p>

DEEL 3

STAAT VAN AFWERKING & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

A thick orange line graphic that starts as a vertical line on the left, then turns 90 degrees to become a horizontal line extending to the right, and finally turns 90 degrees again to become a vertical line pointing downwards.

AFWERKSTAAT				
RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND	VERTREKTEMPERATUUR (CONFORM SWK)*
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	-
Toiletruimte begane grond	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1400 mm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	18 °C
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap wit gegrond verder onbehandeld	15 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot onderkant plafond	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Onbenoemde ruimte	Afwerkvloer	Behangklaar	Onafgewerkt	18 °C
Techniekrimte / berging	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Buitenberging	Betonvloer	Keralit beplating op regelwerk	Dakbeschot onafgewerkt	Niet verwarmd

* De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL / OMSCHRIJVING	KLEUR
Bestrating toegangspad	Betontegels	Naturel/ betongrijs
Bestrating parkeerterrein en achterpad	Betontegels	Naturel/ betongrijs
Perron elementen voortuin	Prefab beton	Naturel grijs
Gevelsteen	Baksteen, waalformaat	Desta Cusco
Gevelsteen Vormsteen	Baksteen, waalformaat tegelverband	Desta Cusco Vormsteen
Voegwerk	Prefab voegmortel Gladgestreken, 3 mm terugliggend	Beamix 2084 Wit
Luifel	Prefab beton	Naturel grijs
Voor en achterdeur(en)	Kunststof	Buitenzijde Brons Binnenzijde RAL 9016 Verkeerswit
Kozijnen	Kunststof (met haakse hoekverbinding aan de buitenzijde, aan binnenzijde in verstek)	Buitenzijde Brons Binnenzijde RAL 9016 Verkeerswit
Draaiende delen	Kunststof (met haakse hoekverbinding aan de buitenzijde, aan binnenzijde in verstek)	Buitenzijde Brons Binnenzijde RAL 9016 Verkeerswit
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium gemoffeld	RAL 7008
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Gevellatei	Verzinkt staal, gepoedercoat	RAL 7008
Dorpels	Holonite/hardsteen	Antraciet
Hemelwaterafvoeren, achtergevel woning	Kunststof (PVC), rond	Grijs
Houten buitenbergingen	Verduurzaamd vurenhout	Naturel
Daktrim dakrand berging	Aluminium	Naturel
Kozijn buitendeur berging	Hardhout alkydverf	Buiten- en binnenzijde RAL 9001 Crème wit
Buitendeur berging	Hardhout alkydverf	Buiten- en binnenzijde RAL 9001 Crème wit
Beplating bergingen	Keralit	Antraciet
Dakbedekking buitenberging	Bitumendakbedekking	Zwartgrijs
Binnenschilderwerk	Watergedragen acrylaatverf	RAL 9010 Zuiverwit
Leuningen	Hardhout Sapeli Mahonie	Blank gelakt
Handdoekradiator	In kleur gemoffeld metaal	RAL 9016 Verkeerswit

CONTACTGEGEVENS PARTIJEN

ONTWIKKELAAR

Bedrijfsnaam: Heijmans Vastgoed

BOUWBEDRIJF

Bedrijfsnaam: Heijmans Woningbouw

Postbus: 4032

Postcode: 3006 AA

Plaats: Rotterdam

tel. kopersbegeleider: 010-266 26 00

e-mail kopersbegeleider:

kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

VERKOOP & INFORMATIE

Bedrijfsnaam: Heijmans Vastgoed

Commercieel manager: Jeroen Slingerland

tel: 010-266 28 09

MAKELAAR 1

Bedrijfsnaam: Ooms Makelaars

Adres: Johan de Wittestraat 40

Postcode: 3311KJ

Plaats: Dordrecht

Contactpersoon: Samantha Beijer

Tel: 078-6144333

MAKELAAR 2

Bedrijfsnaam: Damdrecht Makelaars

Adres: Rijksstraatweg 26A

Postcode: 2988BJ

Plaats: Ridderkerk

Contactpersoon: Carolien Koster

Tel: 088-5205000

ARCHITECT

Bedrijfsnaam: Arons & Gelauff

Architekten

Plaats: Amsterdam

CONSTRUCTEUR

Bedrijfsnaam: Goudstikker de Vries

Plaats: Almere

NOTARIS

Bedrijfsnaam: Westvaer Notarissen

Adres: Weena 798a

Postcode: 3014DA Rotterdam

Plaats: Rotterdam

e-mail: info@westvaernotarissen.nl



WONENINDEBOEG.NL